

Kernpublicatie WoON 2009

Stadsregio Arnhem Nijmegen



Kernpublicatie WoON 2009

Stadsregio Arnhem Nijmegen

Uitgevoerd in opdracht van
de Stadsregio Arnhem Nijmegen

W.B.M. Faessen
R.W. Goetgeluk

September 2010 | r2010-0012RG | 10110-WON

ABF RESEARCH
VERWERSDIJK 8 | 2611 NH DELFT | T [015] 27 99 300



Inhoudsopgave



Samenvatting	1
1 Betrouwbaarheid en representativiteit	5
2 Profiel van de stadsregio	9
2.1 De stadsregio en de woningmarkt	9
2.2 Bevolking, huishoudens en migratie	11
2.3 De woningvoorraad	16
2.4 Huishoudens in de voorraad	17
3 Verhuisgeneigdheid en vraag-aanbod verhouding	21
3.1 Verhuisgeneigdheid	21
3.2 Vraag-aanbod verhouding	23
3.3 De vraag van starters	29
3.4 De vraag van senioren	30
3.5 Huurders die willen kopen	32
4 Woonlasten en aandachtsgroep	35
4.1 Woonlasten	35
4.2 Aandachtsgroepen	38
5 Vergelijking in de tijd	41
 <i>Bijlage 1 Begrippen</i>	 43
 <i>Bijlage 2 Achtergrond Kernpublicatie</i>	 47
 <i>Bijlage 3 Veldwerk en respons</i>	 51
 <i>Bijlage 4 Verhuisgeneigdheid en vraag-aanbod verhouding</i>	 57



Samenvatting



De Stadsregio Arnhem Nijmegen staat voor de nieuwe verstedelijkingsopgave: waar moet voor wie, wat, wanneer, waarmee en vooral waarom gebouwd worden? Dit is geen gemakkelijke opgave. Het WoonOnderzoek 2009 (WoON 2009) is een bron die behulpzaam kan zijn bij het maken van keuzes. Het geeft inzicht in de verhuisgeneigdheid, de woonwensen en daarmee de vraag-aanbod verhoudingen op de korte termijn (twee jaar). Deze Kernpublicatie geeft een handvat om bepaalde vraagstukken nader te bekijken. Op basis van het WoON 2009 en aanvullende informatie blijkt dat de stadsregio legio uitdagingen heeft.

Subregionaal maatwerk in het woon-, bouw- en verstedelijkingsbeleid kan van groot belang zijn. Zo bestaat de stadsregio uit twee woningmarktgebieden! Er lijkt geen complementariteit – één van de vier peilers van de netwerkstad - te bestaan tussen beide woningmarkten waardoor kriskras verhuisbewegingen optreden. Er is een Arnhemse woningmarkt waartoe Lingewaard en de Overbetuwe horen, en een Nijmeegse woningmarkt. In de Kernpublicatie onderscheidt de stadsregio zelf drie deelgebieden: het kerngebied (Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Nijmegen), de verzameling voormalige groeigemeenten (Duiven, Westervoort, Zeveraar, Beuningen, Heumen, Wijchen) en de verzameling landelijke gemeenten (Doesburg, Montferland, Renkum, Rheden, Rijnwaarden, Rozendaal, Groesbeek, Millingen aan de Rijn, Mook en Middelaar, Ubbergen). Deze wijken onderling van elkaar af voor wat betreft samenstelling van de bevolking, huishoudens, woningvoorraad, maar ook wat betreft verhuisgeneigdheid, woonwensen en vraag-aanbod verhoudingen.

Het WoON 2009 meet de woningbehoefte. De woningbehoefte toont 'wat boven de markt zweeft,' maar niet de markt zelf – de effectieve vraag. De ervaringen van de afgelopen tijd duiden op een groeiend verschil tussen beide vraagvormen. De verklaring zit niet in andere woonwensen, zoals het landelijke woononderzoek aantoonde, maar in het uitstelgedrag. Op basis van het WoON 2009 kan ook het potentiële doorstroomaanbod worden geschat en worden vergeleken met de potentiële vraag. De vraag is de som van de vraag van doorstromers, starters en vestigers; het potentiële aanbod is de som van het aanbod door doorstromers, woningverlaters en vertrekkers. De vraag wordt onderschat: de immigratie is onbekend. Ook het aanbod wordt onderschat: aanbod door sterfte van een alleenstaande wordt niet ingecalculeerd. Door de vraag en het aanbod te vergelijken ontstaan vraag- en aanbodoverschotten. Voor (nieuw)bouw-, woon- en verstedelijkingsbeleid is een vergelijking tussen de woningbehoefte – de potentiële vraag – en de werkelijke verhuisstromen – de effectieve vraag - van groot belang.

Het WoON 2009 toont vraagoverschotten op het stadsregionale niveau. Op stadsregionaal niveau is het woningtekort rond de 22.500 woningen. In het koopsegment is een tekort van rond de 13.000 en in het huursegment is het tekort rond de 9.500 woningen. Uitgesplitst naar prijsklassen gelden de

tekorten in het koopsegment: 3.300 (<€174.000¹), 5.700 (€245.000-€315.000) en 3.900 (€>315.000 en meer). In het huursegment zijn de tekorten: 2.500 (kwaliteitskortingsgrens-aftoppingsgrens), 10.500 (aftoppingsgrens-liberalisatiegrens) en 2.500 (boven de liberalisatiegrens). Er is een overschot aan huurwoningen van bijna 6.000 tot de kwaliteitskortingsgrens. Er is een tekort van rond de 13.500 grondgebonden en 9.000 appartementen (meergezins).

De behoefte die door de consumenten is geformuleerd moet binnen de op dat moment geldende randvoorwaarden worden geplaatst. Hoe deze behoefte zich gaat ontwikkelen als de hypotheekrenteaftrek wordt beperkt of afgeschaft of als het huurbeleid verandert kan nog niet worden aangegeven.

Wonen is echter meer dan een betaalbaar en type dak alleen; mensen kiezen ook voor een woonomgeving. In de Kernpublicatie is de woonomgeving alleen opgevat in fysieke zin: de indeling naar de bekende vijf woonmilieus. De mens in de buurt doet hierbij niet mee. Uit de vraag-aanbod verhoudingen naar woningtype en woonmilieu blijkt het volgende. Onder meergezinshuurwoningen zijn er vraagoverschotten in de centrumstedelijke woonmilieus. De eengezinshuursector kent vraagoverschotten in alle stedelijke woonmilieus inclusief het centrumstedelijke woonmilieu. In kwantitatieve zin zijn de vraag-aanbod verhoudingen in het meergezinshuursegment omvangrijker dan in het segment eengezinshuurwoningen. Het meergezinskoopsegment – de koopappartementensector – heeft vraagoverschotten in alle woonmilieus uitgezonderd het landelijke. De omvang van dit segment is overigens klein in de stadsregio. De behoefte aan eengezinskoopwoningen is overal groter dan het aanbod, uitgezonderd in de centrumdorpse woonmilieus.

Wonen kost een vermogen. Met behulp van het WoON 2009 kan zicht worden verkregen op de uitgaven van huishoudens aan wonen. Van elke respondent zijn de belastinggegevens bekend en zo kan een zeer uitgebreide berekening worden gemaakt van iemands inkomen, zijn huur- en kooplasten en aanvullende woonlasten. Door de woonlasten te delen door het inkomen kan het relatieve aandeel van de woonlasten worden bepaald: de woonquote. De stadsregio heeft een inkomensverdeling die zich tussen 2006 en 2009 positief ontwikkelde. Rond 15% van de huishoudens heeft een minimum inkomen (tussen €10.000 en €15.000), 45% een inkomen tussen het minimum en anderhalf modaal (€31.000 bruto, €20.000 à €25.000 netto) en 40% van de huishoudens zit hoger. De hoogste netto woonlasten in de stadsregio hebben huishoudens in een eengezinskoopwoning (€800/maand) en de laagste netto woonlasten hebben bewoners van een meergezinshuurwoning (€500/maand). Voor de woonquote geldt het spiegelbeeld: de gemiddelde woonquote in de koopsector is circa 25% tegenover ruim 35% voor huurders. Hoe lager het inkomen hoe hoger in het algemeen de woonquote; tot boven 40%. De onderscheiden subregio's laten geen significante verschillen zien.

In de stadsregio behoort bijna 32% van de zelfstandige huishoudens op basis van hun inkomen tot de aandachtsgroep; in geheel Nederland is dat bijna 27%. Het gaat in de stadsregio dan om 142.000 huishoudens, waar het merendeel – vier vijfde – een huurwoning bewoont. Ruim 80% van de aandachtsgroep en van de niet-aandachtsgroep woont niet scheef. Ook hier zijn er geen significante verschillen tussen de subregio's. Op het niveau van het individuele huishouden is de dure scheefheid een probleem: rond 20% van de aandachtsgroep bewoont een huurwoning boven de aftoppingsgrens; de huurtoeslag boven deze grens is beperkt. Hierdoor staat voor deze groep het beschikbare huishoudbudget onder druk. Ook macro-economisch bezien is dure scheefheid een probleem. In zeer eenvoudige balansverhalen geldt dat het oplossen van de goedkope scheefheid – ook 20% – een uitwisseling van bewoners en woningen betekent. De werkelijkheid is lastiger.

¹ ABF maakt standaard gebruik van de €174.000 grens. Deze wijkt licht af van de €172.000 variant van de stadsregio.

Voor de deelgebieden binnen de stadsregio tekenen zich op basis van de behoefte voor de komende paar jaar verschillende mogelijkheden of situaties af. De kernregio is een gebied met een grote woningbehoefte en veel potentieel. In de landelijke gebieden is er wel sprake van een behoefte en bouw mogelijkheden maar is ook voorzichtigheid geboden; veranderingen in de woningvoorraad kunnen daar het beste worden toegespitst op de behoefte van starters en senioren. In de moeilijkste positie bevinden zich de (oude) groeikernen: door een eenzijdige woningvoorraad en een vergrijzende bevolking zijn daar de risico's van overschotten en leegstand en dus stagnatie het grootst. De tekenen zijn niet erg positief, zo blijkt uit een vergelijking van het WoON 2006 en het WoON 2009 en tal van andere statistieken. Demografische prognosemodellen tonen dat de ware vergrijzingsgolf de voormalige groeikernen nog niet bereikt heeft.

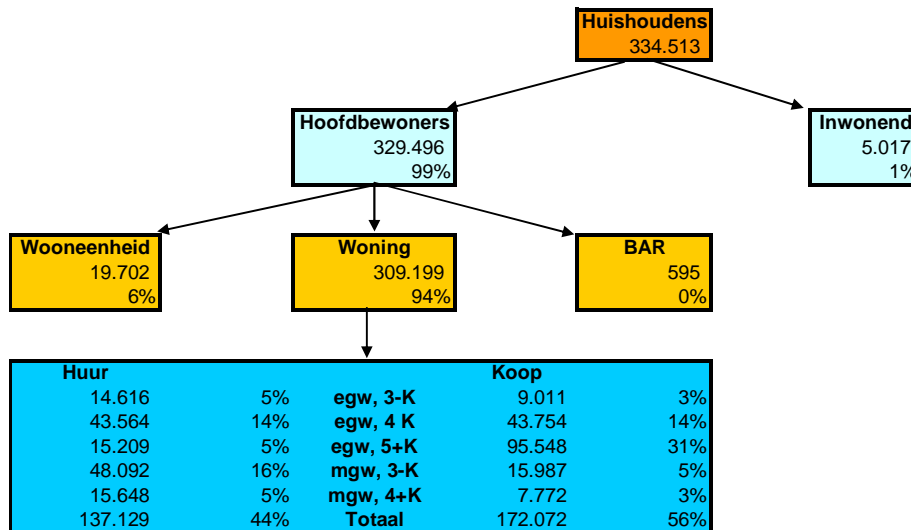
1 Betrouwbaarheid en representativiteit

Het Woononderzoek Nederland (WoON) brengt driejaarlijks de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, de woning en de woonomgeving in beeld. Voor het WoON 2009 heeft de Stadsregio Arnhem Nijmegen van de mogelijkheid tot oversampling gebruik gemaakt. Het blijkt dat het WoON 2009 tot een lichte overschatting van de zelfstandige woningen in Nijmegen leidt en een overschatting van 2.000 corporatiewoningen in Arnhem. Dit kan doorwerken in de aantallen huishoudens naar type.

Het Woononderzoek Nederland (WoON) brengt driejaarlijks de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, de woning en de woonomgeving in beeld. Het is de opvolger van het WoningBehoeftte Onderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). Het WoON 2009 biedt een beperkte terugblik in de tijd – één jaar - om zicht te krijgen op de vorige en de huidige huishoudens- en woonsituatie en het biedt een beperkte vooruitblik – twee jaar - om zicht te krijgen op de huidige en gewenste huishoudens- en woonsituatie. Zo kunnen gedrag en intenties naast elkaar worden gezet. De huidige en gewenste woonsituatie biedt inzicht op de vraag-aanbod verhoudingen op korte termijn. Het WoON 2009 is ook de leverancier van schattingen voor huishoudens- en woningmarktmodellen die juist op de langere termijn uitspraken doen over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Figuur 1.1 toont de woonsituatie van alle huishoudens in de stadsregio op basis van de schatting van het WoON 2009. Op basis van CBS-statistieken is het aantal huishoudens representatief (334.100). Het aantal woningen wordt met 2.000 woningen overschat. De verhouding huur-koop is representatief op stadsregionaal niveau.

Figuur 1.1 De woonsituatie van huishoudens in de Stadsregio Arnhem Nijmegen volgens het WoON 2009 (Bron: WoON 2009)



Sinds 1998 is het voor gemeenten en regio's mogelijk om de landelijke steekproef van het WoON 2009 uit te breiden met extra personen, zodat er binnen het gewenste gebied voldoende respondenten zullen zijn om ook uitspraken over dat lagere regionale niveau mogelijk te maken. Dit vergroten van de steekproef wordt oversampling genoemd. Voor het WoON 2009 heeft de Stadsregio Arnhem Nijmegen ook van deze mogelijkheid tot oversampling gebruik gemaakt (tabel 1.2). Voor de gemeenten Arnhem en Nijmegen en drie subregio's (tabel 1.1) kunnen de uitkomsten van het WoON 2009 worden beschreven.

Tabel 1.1 De drie deelregio's van de Stadsregio Arnhem Nijmegen gesorteerd naar functioneel woningmarktgebied

Naam	Kernregio	Groei kernregio	Overige regio	ABF
Omschrijving	Kernregio	Regio met voormalige groeigemeenten	Regio met landelijke gemeenten	Woningmarktgebied ABF
Arnhem		Duiven	Doesburg	Arnhem
Lingewaard		Westervoort	Montferland	Arnhem
Overbetuwe		Zevenaar	Renkum	Arnhem
			Rheden	Arnhem
			Rijnwaarden	Arnhem
			Rozendaal	Arnhem
Nijmegen		Beuningen	Groesbeek	Nijmegen
		Heumen	Millingen a/d Rijn	Nijmegen
		Wijchen	Mook en Middelaar	Nijmegen
			Ubbergen	Nijmegen

In het landelijke WoON 2009, uitgevoerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), zijn voor De Stadsregio Arnhem Nijmegen 1.972 respondenten opgenomen. De oversampling, uitgevoerd door onderzoeksbureau TNS-NIPO, heeft 1.973 respondenten opgeleverd, waardoor het totale aantal respondenten voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen op 3.945 uitkomt (tabel 1.2). Uit de *betrouwbaarheidsintervallen*² blijkt dat bij een 50% score op een variabele uit de steekproef – bijvoorbeeld de huurkoopverhouding – het interval loopt van 48% tot en met 52%. Uit tabel 1.2 blijkt ook dat bij een kleiner aantal respondenten – dit komt voor bij verdergaande uitsplitsingen – het betrouwbaarheidsinterval snel groter wordt.

² $I = 1,96 * \sqrt{(pq)/n}$ of als alternatief $I = 1,96 * (\sqrt{(up)/n}) * (1-(n/N))$. De laatste corrigeert voor de verhouding steekproef (n) en de populatie (N). Als n gelijk wordt aan de populatie is geen sprake meer van een steekproef. De correctiefactor wordt 0 en daardoor wordt het hele betrouwbaarheidsinterval logischerwijze nul.

Tabel 1.2 De respons voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen en het betrouwbaarheidsinterval voor steekproefpercentages van 50% op een variabele en een significantieniveau van 95%

CBS code en naam	Regio	SAMPLE			Betrouwbaarheidsinterval	
		Regulier	Oversampling	Totaal	p=q=50% en 95% significantie	
202 Arnhem	Kern	529	711	1.240		3%
268 Nijmegen	Kern	613	746	1.359		3%
1705 Lingewaard	Kern	88	-	88		10%
1734 Overbetuwe	Kern	93	-	93		10%
209 Beuningen	Groei	47	46	93		10%
226 Duiven	Groei	47	48	95		10%
252 Heumen	Groei	36	30	66		12%
293 Westervoort	Groei	26	30	56		13%
296 Wijchen	Groei	77	75	152		8%
299 Zevenaar	Groei	65	63	128		9%
196 Rijnwaarden	Overig	21	13	34		17%
221 Doesburg	Overig	25	13	38		16%
241 Groesbeek	Overig	40	24	64		12%
265 Millingen /d Rijn	Overig	9	7	16		25%
274 Renkum	Overig	73	42	115		9%
275 Rheden	Overig	85	60	145		8%
277 Rozendaal	Overig	-	1	1		98%
282 Ubbergen	Overig	20	11	31		18%
944 Mook en Middelaar	Overig	16	9	25		20%
1955 Montferland	Overig	62	44	106		10%
Kern		1.323	1.457	2.780		2%
Groei		298	292	590		4%
Overig		351	224	575		4%
Totaal		1.972	1.973	3.945		2%

Het CBS heeft de gewogen uitkomsten o.a. getoetst aan het aantal huishoudens en (bewoonde) woningen uit andere bronnen zoals vermeld op StatLine, de on-line databank van het CBS. De gewogen uitkomsten van de verschillende gebieden zijn in overeenstemming met deze andere bronnen. Hieronder staan de resultaten van de plausibiliteit van de steekproeven.

Tabel 1.3 Corporatiebezit naar woningvorm voor Arnhem totaal (Bron: Plausibiliteit WoON 2009 – Oversampling (CBS, 2009))

Woningen	Data Gemeente		WOON 2009				Binnen BI
	Aantallen	%	Aantallen	%	95% BI		
					Onder	Boven	
eengezinswoning	11.927	44,7	14.535	45,9	12.644	16.427	-
meergezinswoning	14.371	53,8	17.152	54,1	14.859	19.444	-
onbekend	284	1,1	0	0,0	.	.	
overig	117	0,4	0	0,0	.	.	
totaal	26.699	100	31.687	100,0	29.017	34.357	-

Tabel 1.4 Bezit sociale verhuurders Nijmegen naar regio (Bron: Plausibiliteit WoON 2009 – Oversampling CBS, 2009)

	Data Gemeente	WOON 2009		Binnen BI
	Aantal	Aantal	Onder	
Nijmegen ISV	18.287	19.554	17.754	21.353
Nijmegen <u>niet-ISV</u>	12.027	13.578	11.625	15.530
Totaal	30.314	33.132	30.476	35.787

Voor de gemeente Arnhem geldt dat het WoON 2009 de voorraad van corporatiewoningen met minimaal 2.000 woningen overschat (tabel 1.3, ondergrens 95% BI). Voor Nijmegen is er een lichte overschatting van zelfstandige woningen, omdat de ondergrens van het 95% interval niet de data van de gemeente (30.314) omsluit (tabel 1.4). Bovenstaande betekent dat de cijfers voor de Kernregio ook te hoog zullen zijn voor het WoON 2009 en in mindere mate voor de hele stadsregio. Het is daardoor ook mogelijk dat bepaalde huishoudgroepen worden over- en onderschat in het WoON 2009. Daar is helaas niets aan te doen.

2 Profiel van de stadsregio

De stadsregio wordt gevormd door twee aparte woningmarktgebieden Arnhem en Nijmegen. Dit blijkt uit ruimtelijke migratie- en pendelpatronen die sinds 1990 niet wezenlijk zijn veranderd³. De stadsregio biedt ruimte voor vele woonvoorkeuren zowel in het noordelijke als het zuidelijke deel. De stadsregio kent zowel vergroening, ontgroening als vergrijzing ofwel zowel groei als krimp. Dat vereist woonbeleid op maat. De component 'binnenlandse migratie' toont een zeer diffuus beeld van de stadsregio. De tegenstelling naar inkomen tussen de Kernregio en het overige deel van de stadsregio weerspiegelt het Nederlandse gemiddelde. Bewoners van de stadsregio zijn zeer tevreden over hun woning, hun woonomgeving, het voorzieningenniveau en de mate van overlast. De laagste score wordt gegeven aan sociale cohesie, maar ook deze scoort een voldoende. Gemeenten buiten de Kernregio hebben meer dure koop, minder goedkope huur en grotere woningen. De verdeling van huishoudensgroepen over de voorraad eengezinswoningen wijkt sterk af tussen de Kernregio en landelijke gemeenten en de voormalige groeigemeenten. Een belangrijke uitkomst is dat nu al, maar zeker op termijn, de voormalige groeigemeenten een hoog aandeel (alleenstaande) ouderen in een eengezinswoning te zien geven. In de Kernregio wonen significant minder paren in een eengezinswoning. In statistische zin is er geen evenwichtige ruimtelijke verdeling van soorten huishoudens over de voorraad.

2.1 De stadsregio en de woningmarkt

De woningmarkt werkt regionaal. De woningmarkt is het geaggregeerde zoekgebied van woonconsumenten. Ondanks dat veel verhuizingen binnen gemeenten plaatsvinden, is toch een aanzienlijk deel van de verhuizingen afkomstig van buiten de gemeente. Het is voor het woonbeleid dan ook relevant om inzicht te hebben in de migratierelaties omdat deze weergeven wat huishoudens echt doen. Sluit de administratieve indeling goed aan op het zoekgebied van mensen?

Om antwoord te geven op deze vraag wordt gebruik gemaakt van een landsdekkende verzameling van woningmarktgebieden die ABF periodiek berekent op basis van migratiecijfers. De intergemeentelijke verhuisstromen hebben een ruimtelijke structuur. Belangrijk is dat de relaties tussen paren van gemeenten niet symmetrisch hoeven te zijn. Zo kunnen jongeren uit een wijde omtrek naar een kerngemeente verhuizen om bijvoorbeeld studie- en werkmotieven, terwijl gezinnen vanuit de kerngemeente op veel geringere afstand verhuizen. Hoe preciezer de overlap is tussen een administratieve regio en een functionele regio, hoe beter het uitgangspunt is voor woonbeleid.

Figuur 2.1 toont dat de Stadsregio Arnhem Nijmegen bestaat uit twee aparte woningmarktgebieden. Woningmarktgebied Nijmegen heeft sterke relaties met Noord-Limburg en Oost Noord-Brabant. Die

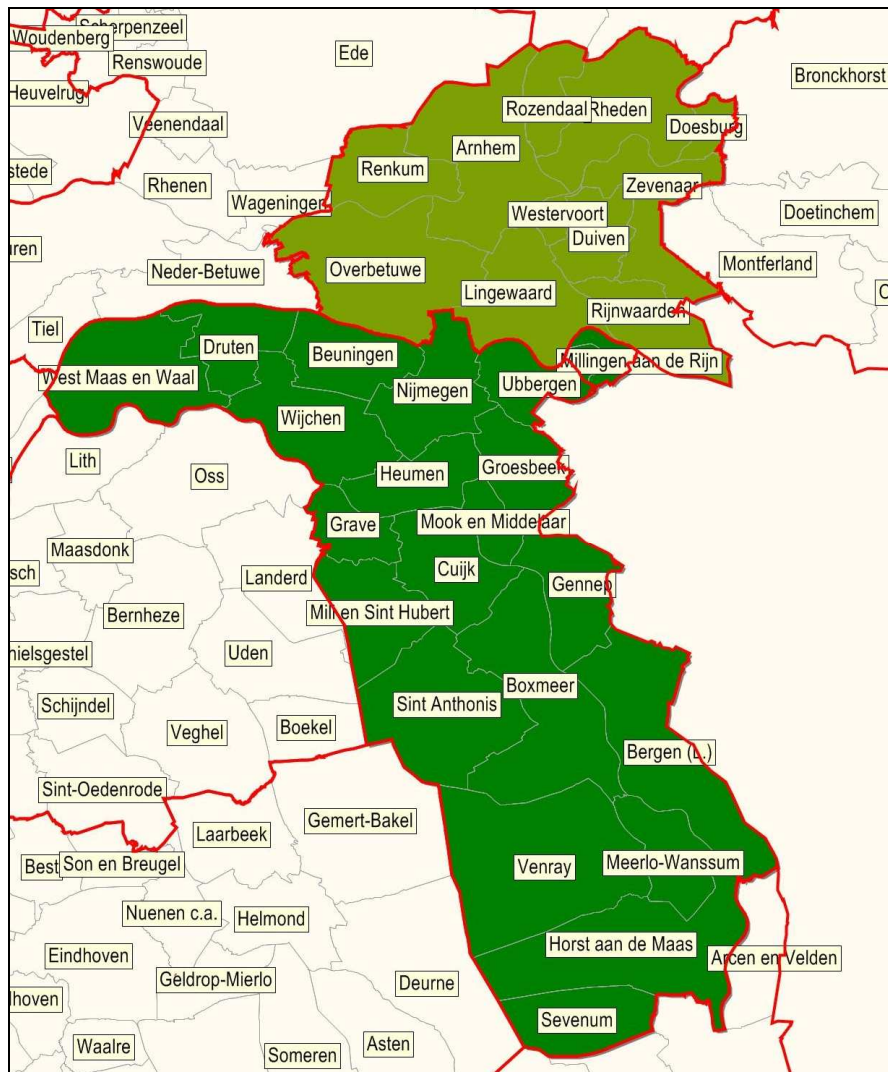
³ Zie deze studie en Goetgeluk, R. (1997), Bomen over wonen, woningmarktonderzoek met beslissingsbomen. Utrecht: proefschrift: kaarten p. 53 en p.67

relaties strekken zich uit tot ver in Limburg en deels Noord-Brabant. De relaties tussen Sevenum en Nijmegen zijn sterker dan die tussen Sevenum en Venlo! Het Woningmarktgebied Arnhem heeft een bijna perfecte overlap met de stadsregio uitgezonderd de gemeente Montferland, dat behoort tot een ander functioneel woningmarktgebied. Het woningmarktgebied Arnhem loopt tot aan de grenzen van de Waal.

Deze kennis zorgt er voor dat de indeling in drie subregio's die ABF Research heeft moeten gebruiken (tabel 2.1) geen geografische en daarmee functionele eenheid is vanuit het gezichtspunt van mensen. De indeling in de drie deelregio's ligt echter wel voor de hand op basis van hun woonmilieus in de stadsregio (figuur 2.2).

Dit betekent dat de voormalige groeigemeenten en landelijke gemeenten 'uitwisselbaar' kunnen zijn binnen hun eigen woningmarktgebied, maar dat dit niet geldt tussen de woningmarktgebieden. Ook geldt dat het Kerngebied – het gebied tussen Nijmegen en Arnhem - functioneel tot op heden bij Arnhem hoort op basis van het verhuisgedrag van mensen.

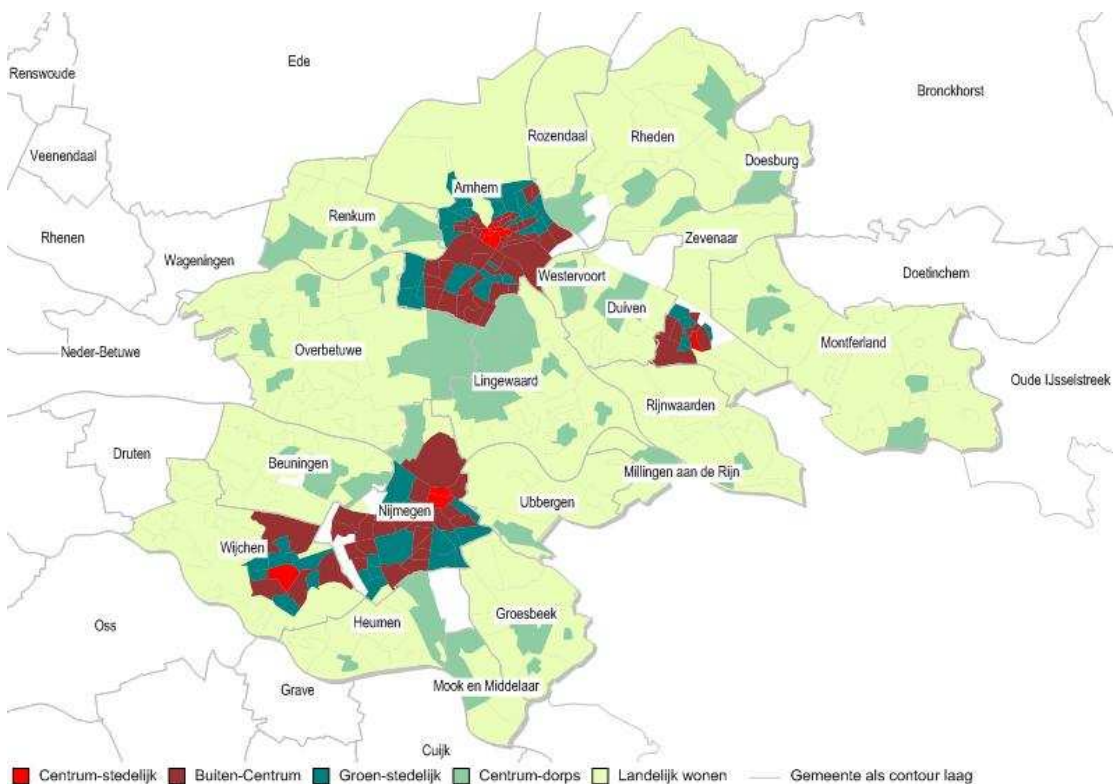
Figuur 2.1 De functionele woningmarktregio op basis van intergemeentelijke migratielaties (Bron: ABF Research)



Tabel 2.1 De drie deelregio's van de Stadsregio Arnhem Nijmegen gesorteerd naar functioneel woningmarktgebied

Naam	Kern regio	Groei kern regio	Overige regio	ABF	
Omschrijving	Kern regio	Regio met voormalige groeigemeenten	Regio met landelijke gemeenten	Woning marktgebied ABF	
	Arnhem		Duiven	Doesburg	Arnhem
	Lingewaard		Westervoort	Montferland	Arnhem
	Overbetuwe		Zevenaar	Renkum	Arnhem
				Rheden	Arnhem
				Rijnwaarden	Arnhem
				Rozendaal	Arnhem
	Nijmegen		Beuningen	Groesbeek	Nijmegen
			Heumen	Millingen a/d Rijn	Nijmegen
			Wijchen	Mook en Middelaar	Nijmegen
				Utbergen	Nijmegen

Figuur 2.2 Stadsregio Arnhem Nijmegen naar woonmilieutype (Bron: ABF Research)



2.2 Bevolking, huishoudens en migratie

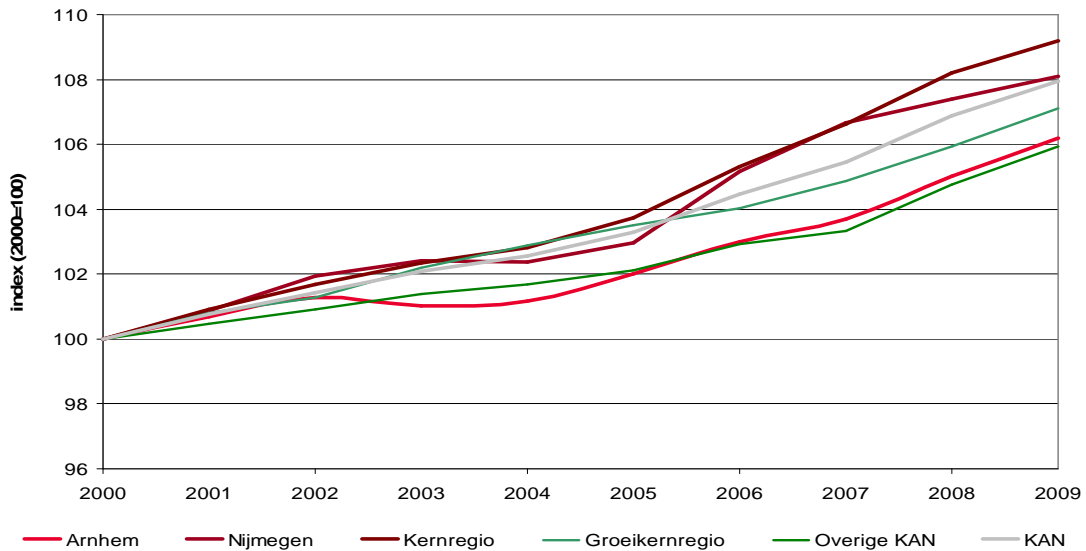
Het WoON 2009 heeft een beperkte terugblik in de tijd (minus één jaar) en kijkt beperkt vooruit (plus twee jaar). Om de uitkomsten van het WoON 2009 op waarde te schatten is het relevant om de staat van de stadsregio te bepalen op basis van registratiegegevens, waarbij ook verder in de tijd teruggeblift kan worden. Registratiegegevens zijn vaak zuiverder dan steekproefgegevens van het WoON, maar ze bieden in tegenstelling tot het WoON 2009 minder mogelijkheden tot combinaties van kenmerken.

Het aandeel koopwoningen in de stadsregio bedraagt in 2009 55%; het aandeel eengezinswoningen is 76%, waarvan 50% gebouwd na 1945. Tussen de drie deelgebieden bestaan grote verschillen. De Kernregio kent een gelijke verdeling tussen huur en koop. Er worden ruim 10% meer

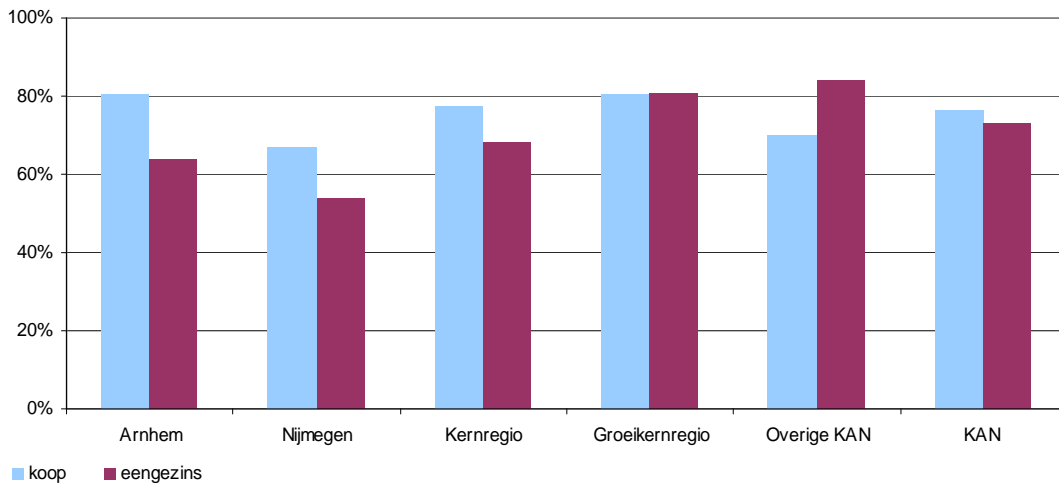
meergezinswoningen aangetroffen. De landelijke gemeenten in beide woningmarkten wijken niet sterk af van elkaar af en worden gedomineerd door eengezinswoningen.

Tussen 2000 en 2009 groeide de voorraad met bijna 9% waarvan het leeuwendeel voor rekening kwam van het Nijmeegse deel van de Kernregio. In alle regio's ligt het accent op de koopsector: rond de 80%. Dit percentage is alleen lager in de gemeente Nijmegen: een ruime 60%. Het hoge percentage koopwoningen voor de gehele Kernregio is daarmee vooral te danken aan de omvang van de koop in de gemeente Arnhem. Daarnaast is voornamelijk gebouwd in de grondgebonden sector: ruim 70%, Dit aandeel is lager in de gemeenten Arnhem en vooral Nijmegen.

Figuur 2.3 Ontwikkeling van de woningvoorraad (index 2000=100, Bron: Syswov)



Figuur 2.4 Nieuwbouw 2000-2008, aandelen koop- en eengezinswoningen (Bron: CBS)



Wie bewonen de huidige woningen? In de stadsregio bewonen gezinnen met kinderen een kwart van de voorraad. In de voormalige groeigemeenten en de landelijke gemeenten is het aandeel gezinnen met kinderen 5% à 10% groter. Bijna 40% van de voorraad wordt bewoond door alleenstaanden in de stadsregio, maar in de gemeenten Nijmegen en Arnhem – en daarmee de Kernregio – ligt dit aandeel ruim boven de 45%. Een groot deel van deze alleenstaanden bevindt zich in de leeftijdscategorie van

24-44 jaar. Senioren – personen van 65 jaar en ouder- worden procentueel vaker aangetroffen in de landelijke gemeenten. In de voormalige groeigemeenten en in de landelijke gemeenten wonen ook naar verhouding meer personen in de leeftijdsgroep van 45-64 jaar.

Tabel 2.2 Samenstelling van de bevolking naar leeftijd, 2009 (Bron: CBS)

	Arnhem	Nijmegen	Kernregio	Groiekernregio	Overige KAN	KAN
< 24 jr	30%	32%	31%	30%	27%	30%
25-44 jr	33%	30%	30%	25%	23%	28%
45-64 jr	25%	25%	26%	31%	30%	28%
65 jr eo	13%	13%	13%	14%	20%	15%
totaal %	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal abs.	145.600	161.800	397.600	154.500	176.800	728.800

Tabel 2.3 Huishoudens naar type, 2009 (Bron: CBS)

	Arnhem	Nijmegen	Kernregio	Groiekernregio	Overige KAN	KAN
Alleenstaand	47%	53%	45%	26%	31%	38%
Eenoudergezinnen	7%	6%	6%	7%	5%	6%
Paren zonder kinderen	25%	23%	26%	32%	34%	29%
Paren met kinderen	21%	18%	22%	35%	29%	26%
totaal %	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal abs.	73.100	86.200	195.100	62.900	76.100	334.100

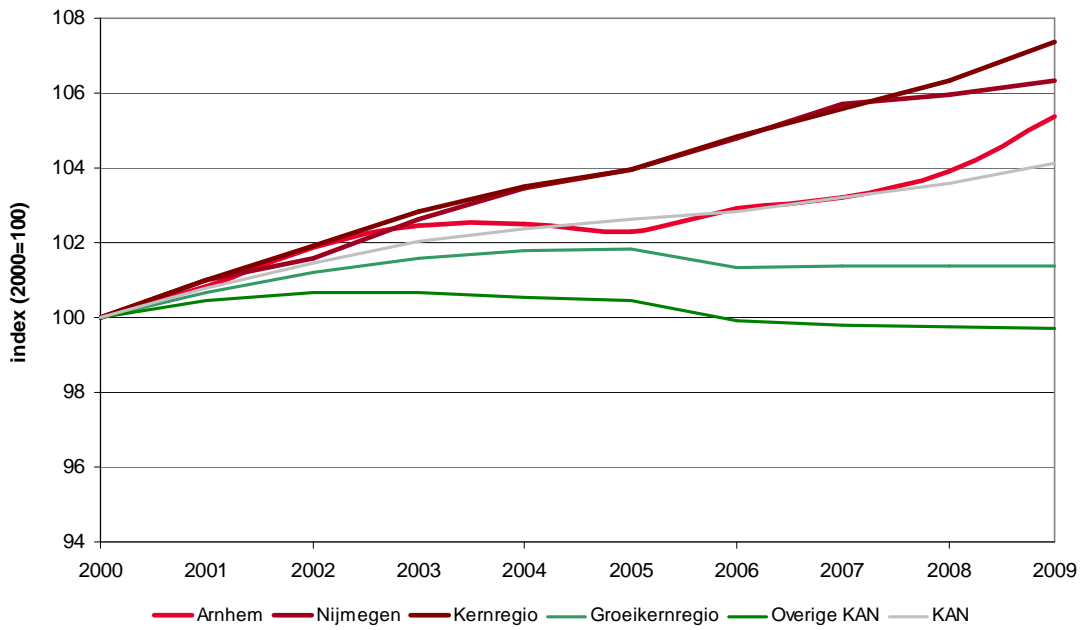
De stand van zaken in 2009 is mede het gevolg van ontwikkelingen uit het recente verleden. De ontwikkelingen van de bevolking en van de huishoudens tonen een afwijkend beeld. De bevolkingsontwikkeling kent een gematigde ontwikkeling die vooral bepaald wordt door de groei van Kernregio. Tot 2007 stuwde de gemeente Nijmegen deze groei, maar recentelijk daalt de groei van Nijmegen en stijgt die van de gemeente Arnhem. In de voormalige groeigemeenten en de landelijke gemeenten is de groei nul nadat deze een paar jaar zelfs negatief is geweest.

Het beeld van de huishoudensontwikkeling is anders: er is groei in alle regio's. De groei wordt voornamelijk bepaald door de Kernregio. Nu valt op dat de gemeente Nijmegen een sterkere huishoudensgroei heeft dan de gemeente Arnhem. Deze uitkomst is geheel in lijn met het grotere aandeel jongere alleenstaanden in de gemeente Nijmegen en het grotere aandeel gezinnen (met kinderen) in de leeftijdsklasse 25-44 jaar in de gemeente Nijmegen, zoals voorgaande tabellen tonen.

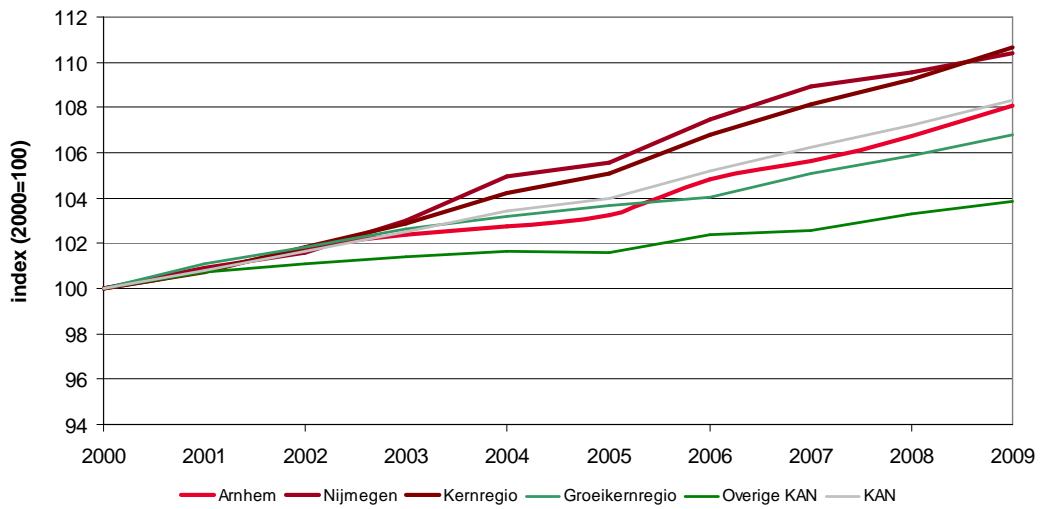
De ontwikkeling van de bevolking wordt bepaald door de aanwas – het saldo van geboorte en sterfte – en de migratiesaldi. Voor de stadsregio geldt dat het belang van de natuurlijke aanwas tussen 2000 en 2008 sterk is afgenomen en bovendien een gelijk niveau heeft als het migratiesaldo. Ook stijgt vanaf 2008 het buitenlandse migratiesaldo gestaag.

Er is een groot verschil tussen de Kernregio, de voormalige groeigemeenten en de landelijke gemeenten. In de hele stadsregio is de aanwas vergelijkbaar met het binnenlandse saldo, maar tussen de regio's bestaan er grote verschillen. In de landelijke gemeenten is de aanwas negatief, maar zorgt de vestiging voor een kleine groei. De voormalige groeigemeenten tonen een spiegelbeeld: er is een vertrekoverschot. De gemeente Arnhem groeit de afgelopen drie jaren sterk door vestiging terwijl de studentenstad Nijmegen vanaf 2007 een vertrekoverschot kent.

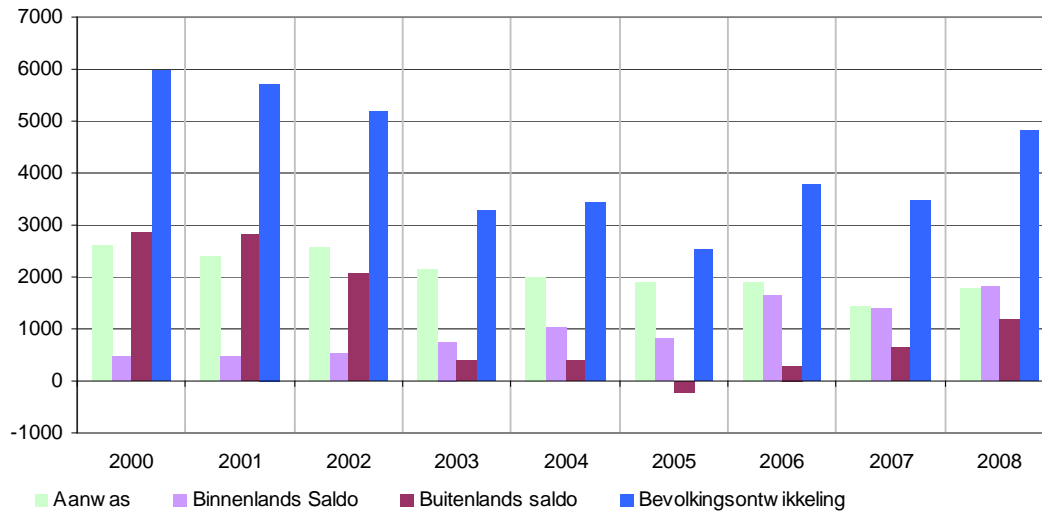
Figuur 2.5 Ontwikkeling van de bevolking, 2000-2009 (index 2000=100, Bron: CBS)



Figuur 2.6 Ontwikkeling van de huishoudens, (index 2000=100, Bron: CBS)



Figuur 2.7 Jaarlijkse bevolkingsontwikkeling 2000-2008 als resultaat van de demografische componenten, Stadsregio Arnhem Nijmegen (Bron: CBS)



De woningvraag wordt voor een deel bepaald door de inkomens van mensen. De inkomensverdeling in de stadsregio is ongelijk verdeeld. In de Kernregio is het aandeel lagere inkomens hoger dan in de andere regio's. Daarbij geldt dat de gemeenten Arnhem en Nijmegen vrijwel identiek scoren; Nijmegen heeft een iets hoger aandeel van de laagste inkomensklasse. De hoogste inkomens worden in de voormalige groeigemeenten aangetroffen. De samenhang met de bevolking- en huishoudsamenstelling in de verschillende regio's verklaart mogelijk de regionale verschillen in inkomen.

Naast de huidige inkomensverdeling is ook de inkomensontwikkeling relevant⁴. De inkomens zijn tussen 2002 en 2006 – latere cijfers zijn niet bekend - het sterkst gestegen in de landelijke gemeenten, gevolgd door de voormalige groeigemeenten. Binnen de Kernregio heeft de gemeente Arnhem een grotere inkomensstijging gehad dan de gemeente Nijmegen. Deels moet dit samenhangen met de lagere arbeidsparticipatiegraad in de gemeente Nijmegen.

⁴ Zie bijlage 'Begrippen en definities over de vergelijkbaarheid van inkomensgegevens op basis van het RIO i.v.m. een revisie van het RIO na 2003.

2.3 De woningvoorraad

Met het WoON 2009 kan voor elke respondent bepaald worden tot welke type huishouden en woning hij behoort. Zo kan de verdeling van de huishoudens over de woningvoorraad worden bepaald.

Tabel 2.4 Bewoonde woningen naar eigendom en prijs⁵, respectievelijk woonoppervlakte voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen, Arnhem, Nijmegen, 100.000+ gemeenten, 2009 (Bron: WoON2009)

		KAN	Arnhem	Nijmegen	100.000,0
Eigendom, prijs	Koopwoning	56%	45%	43%	45%
	Waarvan				
	<€174.000	11%	22%	13%	18%
	€174.000 - €245.000	30%	33%	33%	32%
	€245.000 - €315.000	21%	15%	22%	21%
	>€315.000	36%	30%	32%	29%
Huurwoning	Huurwoning	44%	55%	57%	55%
	Waarvan				
	Goedkope woningen van tgi (<kwal.kort.gr.)	17%	18%	28%	21%
	Bereikbare woningen van tgi (<aft.gr.)	51%	50%	45%	41%
	Sociale woningen van tgi (<lib.gr)	10%	14%	10%	13%
	Dure woningen van tgi (vrije sector, >lib.gr.)	1%	1%	1%	4%
	Overige huurwoningen	17%	17%	15%	21%
Oppervlakte	<50 m2	8%	10%	15%	10%
	50-69 m2	15%	19%	17%	20%
	70-89 m2	16%	17%	20%	20%
	90-119 m2	20%	21%	18%	21%
	120-149 m2	17%	15%	14%	14%
	150-199 m2	13%	11%	9%	10%
	>200 m2	11%	6%	7%	6%
	Totaal (rel.)	100%	100%	100%	100%
Totaal (abs.)	309.200	68.950	68.850	2.356.100	

Tabel 2.5 Bewoonde woningen naar eigendom en prijs, respectievelijk woonoppervlakte voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen en de drie subregio's, 2009 (Bron: WoON2009)

		KAN	Kern	Groei	Overig	Provincie
Eigendom, prijs	Koopwoning	56%	49%	65%	64%	57%
	Waarvan					
	<€174.000	11%	14%	9%	6%	10%
	€174.000 - €245.000	30%	33%	26%	27%	29%
	€245.000 - €315.000	21%	18%	25%	23%	22%
	>€315.000	36%	33%	36%	42%	37%
Huurwoning	Huurwoning	44%	51%	35%	36%	43%
	Waarvan					
	Goedkope woningen van tgi (<kwal.kort.gr.)	17%	21%	10%	10%	16%
	Bereikbare woningen van tgi (<aft.gr.)	51%	47%	58%	57%	52%
	Sociale woningen van tgi (<lib.gr)	10%	10%	8%	10%	10%
	Dure woningen van tgi (vrije sector, >lib.gr.)	1%	1%	0%	0%	1%
	Overige huurwoningen	17%	14%	23%	21%	18%
Oppervlakte	<50 m2	8%	10%	5%	5%	7%
	50-69 m2	15%	16%	13%	13%	14%
	70-89 m2	16%	17%	13%	15%	16%
	90-119 m2	20%	21%	17%	20%	20%
	120-149 m2	17%	16%	21%	16%	17%
	150-199 m2	13%	12%	16%	15%	14%
	>200 m2	11%	8%	14%	15%	12%
	Totaal (rel.)	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal (abs.)	309.200	174.350	61.650	73.200	382.400	

⁵ Huurprijsgrenzen per 1-8-2009: Kwaliteitskortingsgrens € 357,37, Aftoppingsgrens 1-2 persoonshuishouden 511,50, Aftoppingsgrens 3+ personen € 548,18, Liberalisatiegrens € 647,53. ABF maakt standaard gebruik van de €174.000 grens. Deze wijkt licht af van de €172.000 variant van de stadsregio.

Meer dan de helft van de woningvoorraad in de stadsregio bestaat uit koopwoningen en rond 40% daarvan heeft een prijs beneden de €245.000. Dit laatste aandeel is in de Kernregio significant hoger (47%) en navenant dus lager in de overige subregio's. In de huursector is meer dan 80% van de woningen in bezit van de corporaties – ook wel toegelaten instellingen (tgi) genoemd. Een kleine 20% van de huurvoorraad is een corporatiewoning met een huur tot de kwaliteitkortingsgrens. Dit aandeel is beduidend lager in de voormalige groeigemeenten en landelijke gemeenten. In de Kernregio is het aandeel corporatiewoningen met een huur tot de kwaliteitkortingsgrens in de gemeente Nijmegen zeer hoog (28%). De huurwoningen tussen de kwaliteitkorting- en aftoppingsgrens worden verhoudingsgewijs juist meer gevonden in de voormalige groeigemeenten en in de landelijke gemeenten. Volgens het WoON 2009 is rond de 72% van de woningen in de stadsregio grondgebonden, terwijl de registratiegegevens hoger uitkomen: rond de 76%. Eerder is gebleken dat de representativiteit van het WoON 2009 in de gemeenten Arnhem en Nijmegen – de twee grootste gemeenten – niet juist is. Desondanks zullen de verschillen tussen de gemeenten en de subregio's alleen op basis van het WoON 2009 gemaakt kunnen worden. In de stadsregio is circa 39% van de voorraad kleiner dan 90 vierkante meters. In de drie subregio's zijn die percentages ongeveer 43%. Kijken we echter binnen de Kernregio dan is het aandeel in de gemeente Arnhem 46% en in de gemeente Nijmegen 52%. De eerste conclusie is dat naar prijs en kwaliteit sprake is van een tweedeling tussen enerzijds de Kernregio en anderzijds de overige regio's.

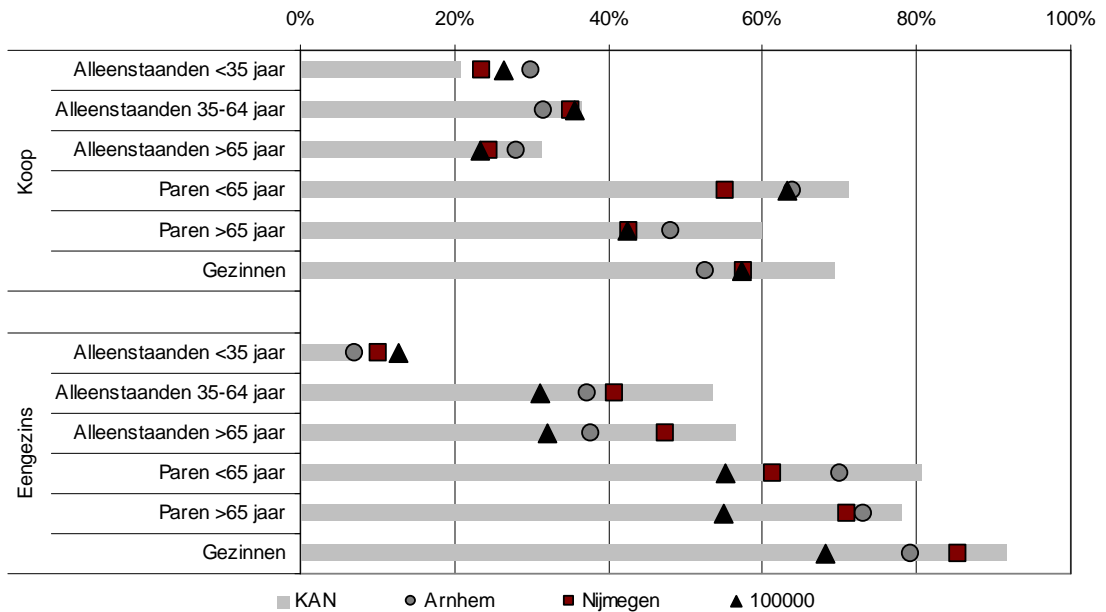
2.4 Huishoudens in de voorraad

Gezinnen en paren in de stadsregio wonen voornamelijk in koopwoningen: meer dan 60%. In de voormalige groeigemeenten en de landelijke gemeenten is dit aandeel nog hoger, terwijl in de Kernregio het aandeel zeker 10% lager ligt. Deze aandelen zijn nog lager in Arnhem en Nijmegen. Alleenstaanden worden met 30% op het niveau van de stadsregio veel minder in de koopsector aangetroffen. In de landelijke gemeenten ligt het aandeel alleenstaanden in een koopwoning rond de 40%.

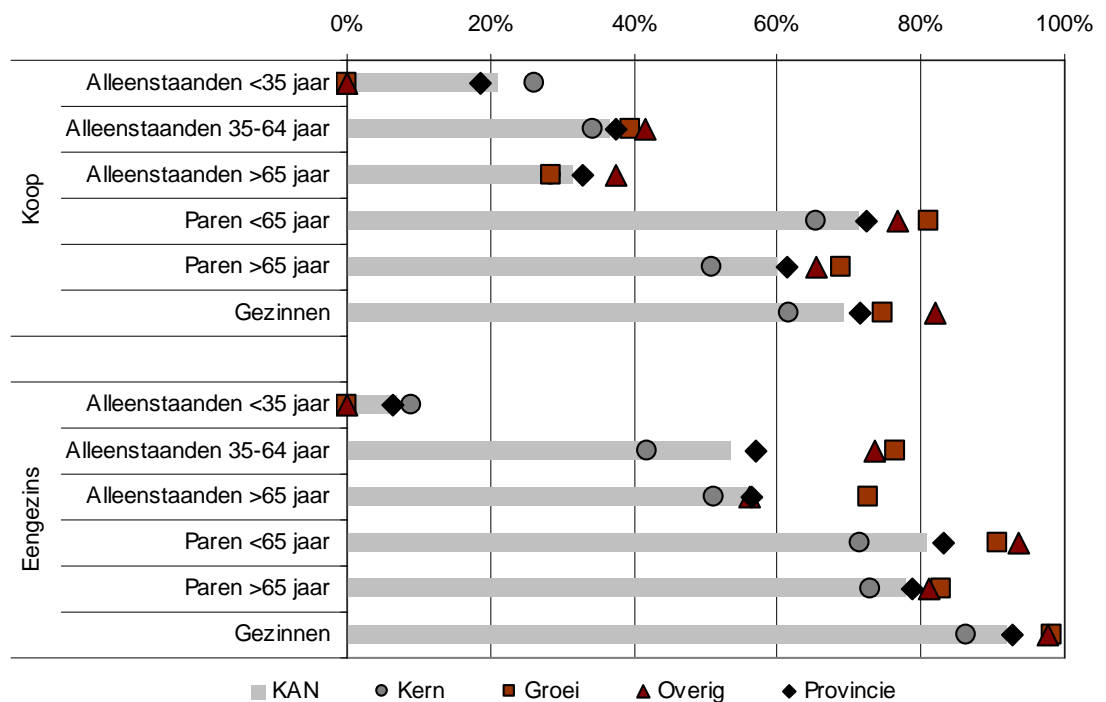
Naast de verdeling over huur en koop is de verdeling over grondgebonden en gestapelde woningen van belang. Conform verwachting scoren paren en gezinnen weer hoger dan alleenstaanden als het gaat om het aandeel woonachtig in een grondgebonden woning; het verschil is alleen geringer dan bij het aandeel in een koopwoning.

Het zijn vooral jonge alleenstaanden (<35 jaar) die geen toegang hebben of willen tot de grondgebonden woning (10%); van de oudere alleenstaanden woont gemiddeld 50% in een gezinswoning. Dit kan worden verklaard door het groot aantal alleenstaanden in de voormalige groeigemeenten! Opmerkelijk is dat alleenstaanden tussen de 35-64 jaar in de voormalige groeigemeenten en de landelijke gemeenten voor 80% in de grondgebonden sector zitten, maar dat na hun 65^e jaar alleenstaanden in de landelijke gebieden nog maar voor een ruime 50% een grondgebonden woning bewonen. In de voormalige groeigemeenten blijft dit aandeel 80%. De contramal van deze subregio's is natuurlijk de Kernregio en vooral de gemeenten Arnhem en Nijmegen.

Figuur 2.8 Huishoudens naar samenstelling en leeftijd wonend in koop- en eengezinswoningen, 2009 (Bron: WoON2009)



Figuur 2.9 Huishoudens naar samenstelling en leeftijd wonend in koop- en eengezinswoningen, 2009 (Bron: WoON2009)

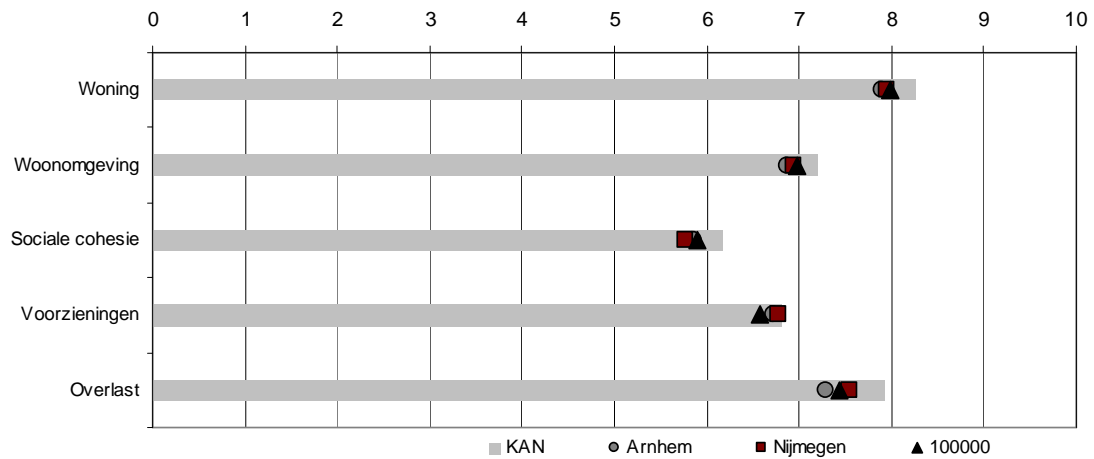


KERNPUBLICATIE WOON 2009 STADSREGIO ARNHEM-NIJMEGEN

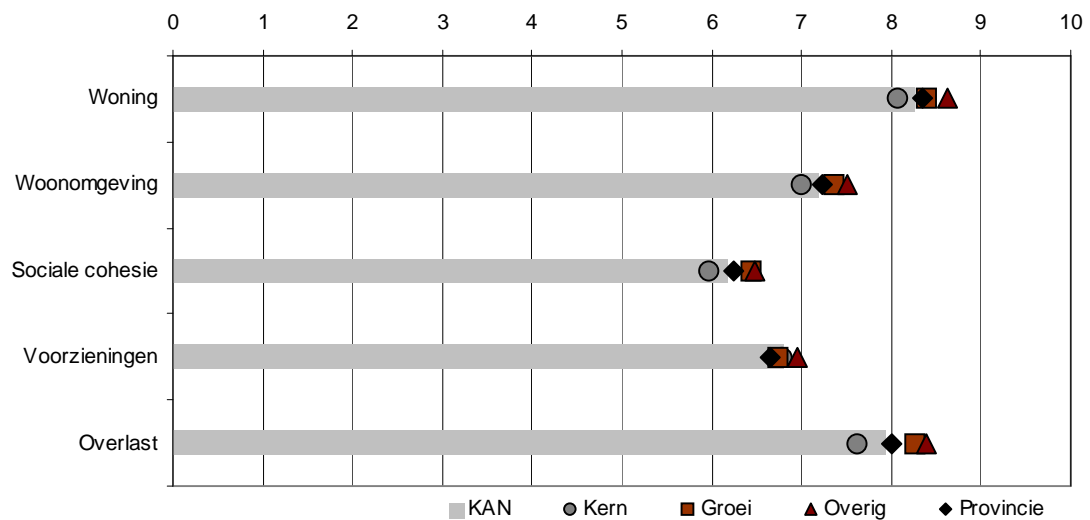
Behalve over kenmerken van huishoudens en woningen worden in het WoON 2009 ook vragen gesteld over de tevredenheid met de huidige woonsituatie. De uitkomsten voor de stadsregio leiden tot een positief beeld. Over de woning is men het meest tevreden: een 8! Een ruime voldoende score zowel de woonomgeving, de mate van overlast en de voorzieningen. Er zijn geen significante verschillen tussen de subregio's.

Dit geldt echter niet voor de maat cohesie⁶. Voor Arnhem, Nijmegen, de kernregio, de overige groeigemeenten, de landelijke gemeenten, de stadsregio en de provincie gelden de volgende gemiddelde rapportcijfers ronde de 6,2. Bij deze scores maken we de kanttekening dat deze scores afwijken die opgenomen zijn in het WoON 2009. De reden is dat ABF deze scores soms vergelijkt met die van het WoON 2006 en hiervoor een rekenkundige aanpassing moet worden gemaakt. De scores zijn hierdoor licht negatiever (-0,5 pt) dan in het WoON 2009.

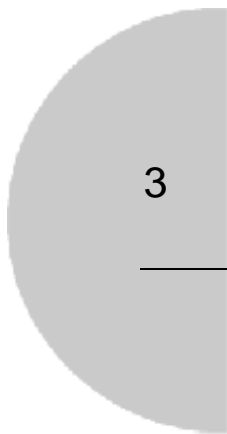
Figuur 2.10 Woontevredenheid huishoudens voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen, Arnhem, Nijmegen, 100.000+ gemeenten, 2009 (bron: WoON2009)



Figuur 2.11 Woontevredenheid huishoudens voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen en de drie subregio's, 2009 (bron: WoON2009)



⁶ In het WoON 2009 wordt de variabele Cohesie gebruikt; in deze rapportage is deze niet gebruikt. In de bijlage van het tabellenboek is de codering van ABF opgenomen.



3

Verhuiscapaciteit en vraag-aanbod verhouding

Rond de 113.450 van de 367.150 (potentiële) huishoudens zijn woningzoekend. De meerderheid zoekt een woning (100.250), maar een kleine 10.000 huishoudens zoeken een andere woonruimte en een kleine 4.000 huishoudens wil naar het buitenland. Van de woningzoekers is een kleine twee derde doorstromer, een kleine tien procent woont nu in een andere ruimte (woningstarter) en een kleine twintig procent is nu nog lid van een huishouden (huishoudensstarter). Van de totale groep wil 79% binnen de stadsregio verhuizen. Dit beeld wisselt sterk per deelregio en per type verhuiscapaciteit. Starters uit de voormalige groei- en landelijke gemeenten willen vaker hun gemeenten verlaten in tegenstelling tot starters uit de Kernregio-gemeenten. Het beeld is diametraal anders voor de doorstromers. Een bijzondere positie neemt Nijmegen als studentenstad in. Het WoON 2009 toont vraagoverschotten op het stadsregionale niveau. Op stadsregionaal niveau is het woningtekort rond de 22.500 woningen. In het koopsegment is een tekort van rond de 13.000 en in het huursegment is het tekort rond de 9.500 woningen. Uitgesplitst naar prijsklassen gelden de tekorten in het koopsegment: 3.300 (<€174.000), 5.700 (€245.000-€315.000) en 3.900 (€>315.000 enmeer). In het huursegment zijn de tekorten: 2.500 (kwaliteitskortingsgrens-aftoppingsgrens), 10.500 (aftoppingsgrens-liberalisatiegrens) en 2.500 (boven de liberalisatiegrens). Er is een overschot aan huurwoningen van bijna 6.000 tot de kwaliteitskortingsgrens. Er is een tekort van rond de 13.500 grondgebonden en 9.000 appartementen (meergezins). De behoefte die door de consumenten is geformuleerd moet binnen de op dat moment geldende randvoorwaarden worden geplaatst. Hoe deze behoefte zich gaat ontwikkelen als de hypotheekrenteaftrek wordt beperkt of afgeschaft of als het huurbeleid verandert kan nog niet worden aangegeven.

3.1 Verhuiscapaciteit⁸

Huishoudens en leden van huishoudens die aangeven binnen twee jaar te willen verhuizen noemen we 'verhuiscapaciteit'. Daarnaast zijn er huishoudens en leden van huishoudens die te maken hebben met een gedwongen verhuizing (bijvoorbeeld vanwege sloop) en huishoudens die onlangs huisvesting hebben gevonden. Deze groepen worden gesommeerd in de Kernpublicatie; er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de klassieke indeling 'potentieel' en 'urgent.' Door een iets andere weging en selectie is het aantal verhuiscapaciteiten dat een woning zoekt 4.000 hoger dan CITAVISTA-WoON2009-bestand aangeeft. In tegenstelling tot CITAVISTA worden in deze publicatie alle soorten

⁷ ABF maakt standaard gebruik van de €174.000 grens. Deze wijkt licht af van de €172.000 variant van de stadsregio.

⁸ Leden van huishoudens zijn personen in zowel bestaande als gewenste situatie; overige eenheden zijn huishoudens! Zie voor uitleg verhuiscapaciteit bijlage begrippen.

verhuiscapaciteit opgenomen zoals de kamerbewoners die op zoek zijn naar een andere kamer (tabel 3.3).

Deze verhuiscapaciteit zorgt voor dynamiek op de woningmarkt. Opgemerkt wordt dat het aantal verhuiscapaciteit respondenten grofweg een kwart à een derde is van alle huishoudens. Door de geringere celvulling verdubbelen de betrouwbaarheidsintervallen in omvang. Het interval rond een 50%-uitkomst op bijvoorbeeld de verhouding bestaande koop en huur is bij 1.250 respondenten – ongeveer de omvang van elke subregio – 3%; dit interval wordt ruim 6% bij 350 respondenten.

Tabel 3.1 Huishoudens en leden van huishoudens die verhuiscapaciteit kunnen worden voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen 2009 (Bron: WoON2009)

Huidige situatie	2009 KAN
Woning	302.650
Niet-woning	23.950
Lid huishouden	40.600
Totaal	367.150

Tabel 3.2 De verdeling van de verhuiscapaciteit naar herkomst en bestemming voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen 2009 (Bron: WoON2009)

Verhuiscapaciteit	2009					
	Huidige situatie v	Gewenste situatie >	Woning	Niet-woning	Lid huishouden	Buitenland
Woning	67.150	3.450	0	3.100	73.750	
Niet-woning	11.050	3.900	0	0	15.150	
Lid huishouden	22.050	2.050	0	0	24.550	
Totaal	100.250	9.350	0	3.800	113.450	

Tabel 3.3 De verdeling van de verhuiscapaciteit naar type naar ruimtelijke eenheid in procenten en absolute aantallen voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen 2009 (Bron: WoON2009)

Verhuiscapaciteit	2009			
	KAN	% binnen gebied	% vertrek	Abs totaal
Totaal	31%	79%	21%	113.438
-Woningzoekers	27%	82%	18%	100.261
-Doorstromers	22%	82%	18%	67.174
-Huishoudensstarters woning	54%	78%	22%	22.034
-niet-won naar woning	46%	83%	17%	11.053
-Woonruimtezoekers	3%	84%	16%	9.373
-Van woning naar woonruimte	1%	92%	8%	3.463
-Huishoudensstarters woonruimte	5%	62%	38%	2.035
-Niet-woning naar niet-woning	16%	88%	12%	3.875
-Buitenland'	1%	0%	100%	3.804

Rond 31% (113.450) van alle huishoudens woonachtig in een woning, (on)zelfstandige eenheden of bewoonde andere ruimten (BAR) en van alle leden van huishoudens is verhuiscapaciteit. We noemen de woonruimten anders dan woningen voortaan woningssubstituten. Rond de 79% van de verhuiscapaciteit huishoudens wil in de stadsregio blijven wonen. Van de 113.450 zijn er 67.150 doorstromers, 22.050 huishoudens/woningstarters (kinderen die zelfstandig gaan wonen) en 11.050 woningstarters (nu 'kamerbewoners').

De gemiddelde verhuiscapaciteit in de stadsregio komt dus uit op 31%. De gemeente Arnhem en de voormalige groeigemeenten laten een vergelijkbaar percentage zien. In de landelijke gemeenten is het percentage ruime 20%. De Kernregio scoort 35%, waarbij de verhuiscapaciteit in Nijmegen op 40% ligt. De totale verhuiscapaciteit verhuist vele soorten vraag. We concentreren ons alleen op de vraag naar woningen.

De verhuiscapaciteit van doorstromers is binnen de stadsregio 22%. Binnen de Kernregio ligt deze significant hoger (26%), wat voornamelijk wordt bepaald door de inbreng van de gemeente Nijmegen (30%). In de voormalige groeigemeenten is de verhuiscapaciteit iets lager, maar het zijn vooral de landelijke gemeenten waar doorstromers niet willen verhuizen (16%). Dit beeld komt overeen met de ruimtelijke dimensie van de Nederlandse wooncarrière: starten in het stadse woonmilieu en via het suburbane woonmilieu eindigen in dorpse en landelijke woonmilieus.

Binnen de stadsregio wil ongeveer 82% van de doorstromers ook binnen de stadsregio verhuizen. Voor de voormalige groeigemeenten is dit aandeel veel minder, namelijk 63%. De landelijke gemeenten laten een score van 77% zien. De scores voor deze samengestelde gebieden worden beïnvloed door de gewenste verhuizingen tussen gemeenten binnen het gebied. Om die reden kan er geen zuivere vergelijking worden gemaakt. Op gemeentelijk niveau is die zuivere vergelijking wel mogelijk. Doorstromers in Arnhem willen minder vaak dan die in Nijmegen in de eigen gemeente blijven wonen, namelijk 73% tegenover 79%.

Wat willen de huishoudensstarters? Het beeld is zeer divers in de hele stadsregio. Gemiddeld wil 50% van de huishoudensstarters een woning en bovendien wil 78% die woning vinden in de stadsregio. In de gemeente Arnhem wil maar 64% van deze starters blijven in tegenstelling tot 73% in de gemeente Nijmegen. In beide gemeenten is het aandeel van deze starters die een woning wil vergelijkbaar met dat van de hele stadsregio. Het hoogste percentage starters dat een woning wil wordt gevonden in de voormalige groeigemeenten, maar er geldt wel dat slechts 55% die woning wil vinden binnen dit type gemeente. Opvallend is dat van de starters in de landelijke gemeenten slechts 36% een woning wil en dat de helft van hen deze woning buiten de landelijke gemeente zoekt.

De verhuiscapaciteit is de basis om de vraag-aanbod verhoudingen voor de stadsregio, de twee gemeenten en de subregio's te bepalen.

3.2 Vraag-aanbod verhouding

In deze paragraaf wordt gekeken naar de verhouding tussen vraag en aanbod in de markt. Door deze tegen elkaar af te zetten bekijken we of er spanning dan wel ontspanning is op de markt en in welke segmenten zich deze voordoet. De verhouding tussen vraag en aanbod wordt naar woningtype, eigendomsverhouding en prijs en ten slotte naar woonmilieu gegeven.

De vraag bestaat uit de vraag uit de eigen gemeente of regio: doorstromers, woningstarters en huishoudensstarters. Deze vraag wordt gesommeerd met de vraag van vestigers. Het aanbod bestaat per definitie alleen uit aanbod uit de eigen gemeente/regio exclusief de nieuwbouw en sterfte. Het aanbod wordt gegenereerd door verhuizende doorstromers, woningverlaters (naar woonsubstituten, inwonend, e.d.) en door vertrekkers en emigranten. Dit betekent dat de vraag redelijk kan worden geschat, maar dat het aanbod wordt onderschat, vooral door de afwezigheid van sterfteaanbod.

De verhouding van vraag en aanbod gaat uit van een 100% realisatie van de verhuizingen. In werkelijkheid verhuizen minder verhuiscapaciteiten. Omdat de kans op verhuizen binnen een bepaalde

periode (slaagkans) verschilt tussen verschillende typen verhuisgeneigden is de hier gepresenteerde verhouding tussen vraag en aanbod tentatief. De verhoudingen zijn berekend naar eigendomsverhouding, bouwtype, kamertal en de combinatie van eigendomsverhouding-bouwtype naar woonmilieu.

Bij de uitkomsten naar woonmilieu past een kanttekening: de woonmilieutypologie is niet vergelijkbaar met die van het WoON 2006 en het WBO 2002. In 2009 is een nieuwe woonmilieu-indeling ontwikkeld. Het gevolg van de methodologische veranderingen is dat de uitkomsten van 2009 niet vergeleken kunnen worden met eerdere woononderzoeken. In bijlage 'begrippen en definities'.

Het WoON 2009 toont vraagoverschotten op het stadsregionale niveau. Op stadsregionaal niveau is het woningtekort rond de 22.500 woningen wat in verhoudingsgetal vraag/aanbod 1,32 oplevert (tabel 3.1). Uit tabel 3.1 blijken de relatieve tekorten wel verschillend te zijn voor de gemeenten Arnhem, Nijmegen, de drie deelgebieden en de provincie Gelderland. Grote vraagoverschotten naar koop-respectievelijk eengezinswoningen laat Nijmegen zien, en ook in Arnhem is de spanning in deze segmenten groot. In de voormalige groeikernen is bij deze woningen het potentiële aanbod juist groter dan de vraag; deze laten een zeer grote vraag naar meergezinswoningen. Alleen in de gemeente Nijmegen is ook de vraag naar huurwoningen bovengemiddeld.

Tabel 3.4 Verhouding vraag en aanbod voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen, 2009 (Bron: WoON2009)

Verhouding vraag en aanbod					
Gebied	Koop	Huur	Eengezins	Meergezins	Totaal
KAN	1,47	1,23	1,34	1,30	1,32
Arnhem	1,71	1,17	1,75	0,99	1,35
Nijmegen	2,02	1,41	1,83	1,42	1,58
Kern	1,73	1,30	1,69	1,23	1,45
Groei	0,93	1,09	0,79	1,95	1,01
Overig	1,35	1,01	1,11	1,38	1,18
Provincie	1,40	1,14	1,21	1,37	1,26

In het koopsegment is een tekort van rond de 13.000 en in het huursegment is het tekort rond de 9.500 woningen (figuur 3.2) en verder. Uitgesplitst naar prijsklassen gelden de tekorten in het koopsegment: 3.300 (<€174.000⁹), 5.700 (€245.000-€315.000) en 3.900 (€>315.000 en meer). Er zijn echter regionale verschillen. In de gemeente Arnhem zijn de vraagoverschotten alleen te vinden de prijsklassen boven de €245.000. In de gemeente Nijmegen zijn er in alle prijsklassen tekorten. In de voormalige groeigemeenten is sprake van een evenwicht tussen vraag en aanbod, uitgezonderd een vraagtekort in de prijsklasse €245.000-€315.000. In de landelijke gemeenten is er in alle prijsklassen een vraagoverschot.

In het huursegment zijn de tekorten: 2.500 (kwaliteitskortingsgrens-aftoppingsgrens), 10.500 (aftoppingsgrens-liberalisatiegrens) en 2.500 (boven de liberalisatiegrens). Er is een overschot aan huurwoningen van bijna 6.000 tot de kwaliteitskortingsgrens. In de huursector zijn de verschillen tussen de gemeenten en de subregio's zijn minder groot dan in de koopsector (figuur 3.2 en verder).

Er is een tekort van rond de 13.500 grondgebonden en 9.000 appartementen (meergezins) (figuur 3.2 en verder). Bij het onderscheid naar kamertal is het opmerkelijk dat het vraagoverschot zit bij woningen met 3 kamers. Mogelijk dat de toename van het aantal alleenstaanden op deze sterkere voorkeur voor een kleinere woning (in de vorm van minder kamers) hierop van invloed is. Bovenstaande uitkomsten

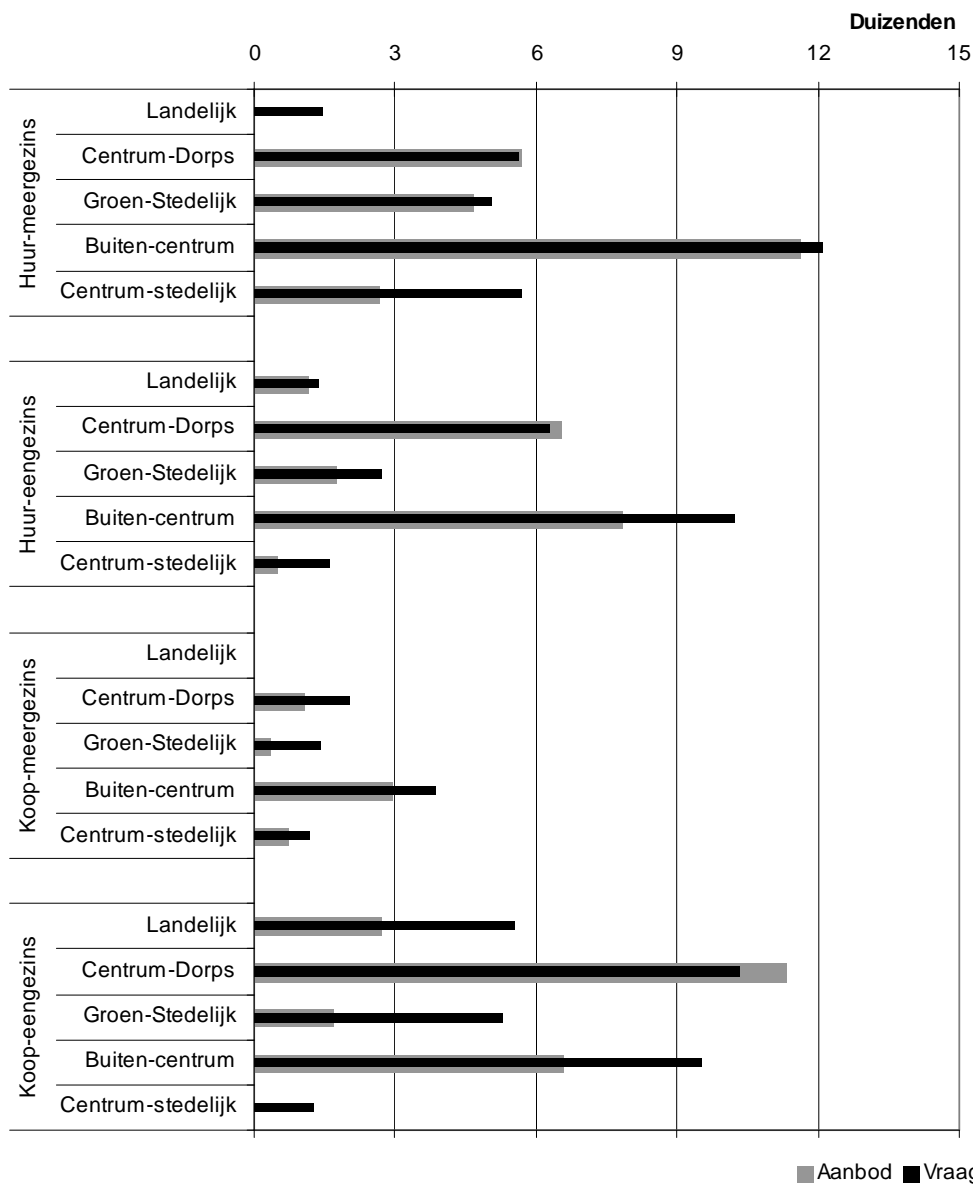
⁹ ABF maakt standaard gebruik van de €174.000 grens. Deze wijkt licht af van de €172.000 variant van de stadsregio.

zijn ook naar woonmilieu samengesteld (figuur 3.1)¹⁰. In de centrumstedelijke woonmilieus zijn er vraagoverschotten naar meergezinshuurwoningen. De eengezinshuursector kent vraagoverschotten in alle stedelijke woonmilieus inclusief het centrumstedelijke woonmilieu. In kwantitatieve zin zijn de vraag-aanbod verhoudingen in de meergezinshuursector omvangrijker dan in de eengezinshuursector. In alle woonmilieus uitgezonderd het landelijke zijn er vraagoverschotten naar meergezinskoopwoningen. In de stadsregio komt dit woningsegment overigens het minst voor. In alle woonmilieus uitgezonderd in de centrumdorpse, zijn er vraagoverschotten naar eengezinskoopwoningen.

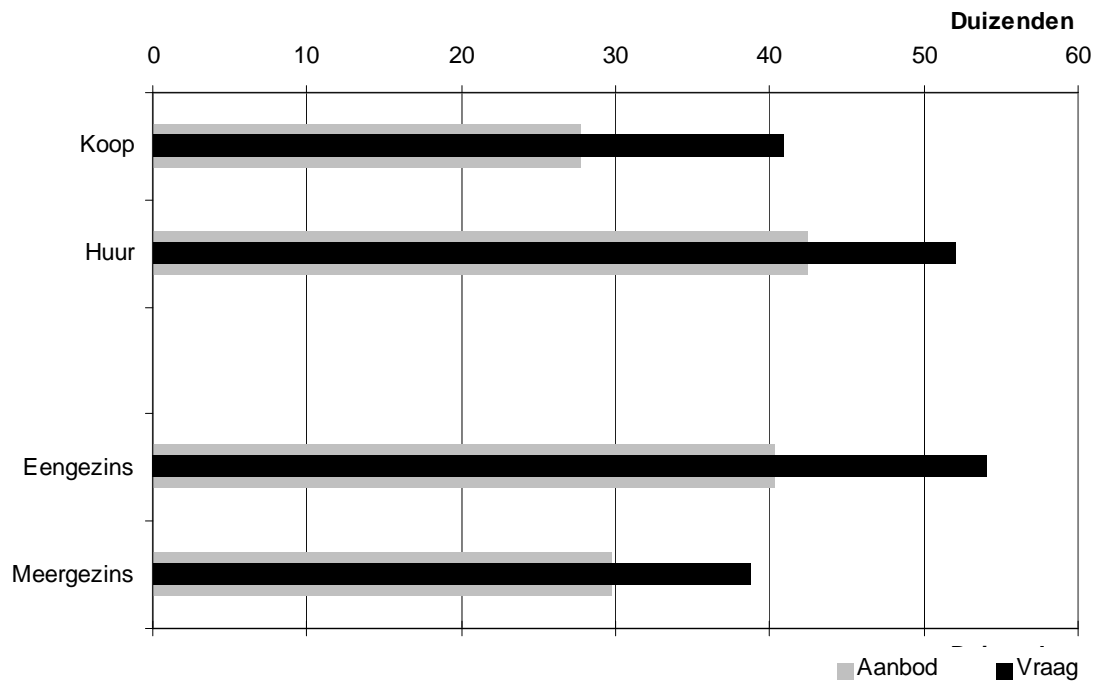
De behoefte die door de consumenten is geformuleerd moet binnen de op dat moment geldende randvoorwaarden worden geplaatst. Hoe deze behoefte zich gaat ontwikkelen als de hypotheekrenteaftrek wordt beperkt of afgeschaft of als het huurbeleid verandert kan nog niet worden aangegeven.

¹⁰ In deze figuur is geen onderscheid gemaakt naar de deelgebieden, enerzijds omwille van het leesgemak en anderzijds omdat elke subregio een concentratie van bepaalde woonmilieus kent. Zo is evident dat de gemeenten Arnhem en Nijmegen niet scoren op landelijke en dorpse milieus, terwijl de landelijke gemeenten dit juist wel doen.

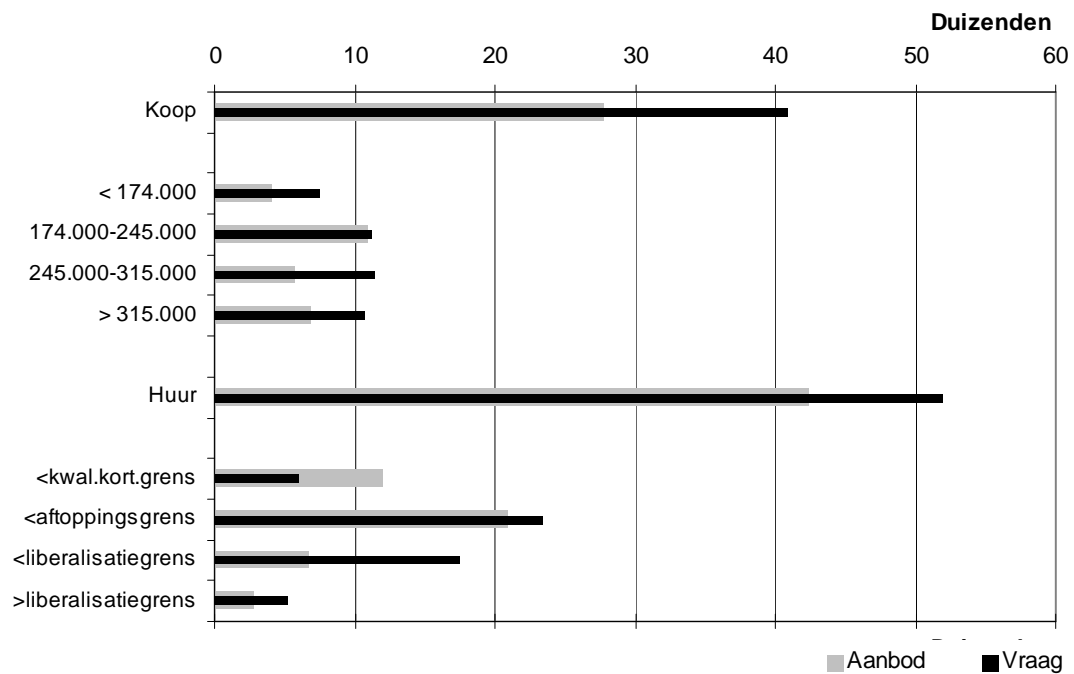
Figuur 3.1 Vraag en aanbod naar eigendomsverhouding en woningtype en woonmilieu, Voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen 2009 (Bron: WoON2009)



Figuur 3.2 Vraag en aanbod naar eigendomsvorm en type woning voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen 2009 (Bron: WoON2009)

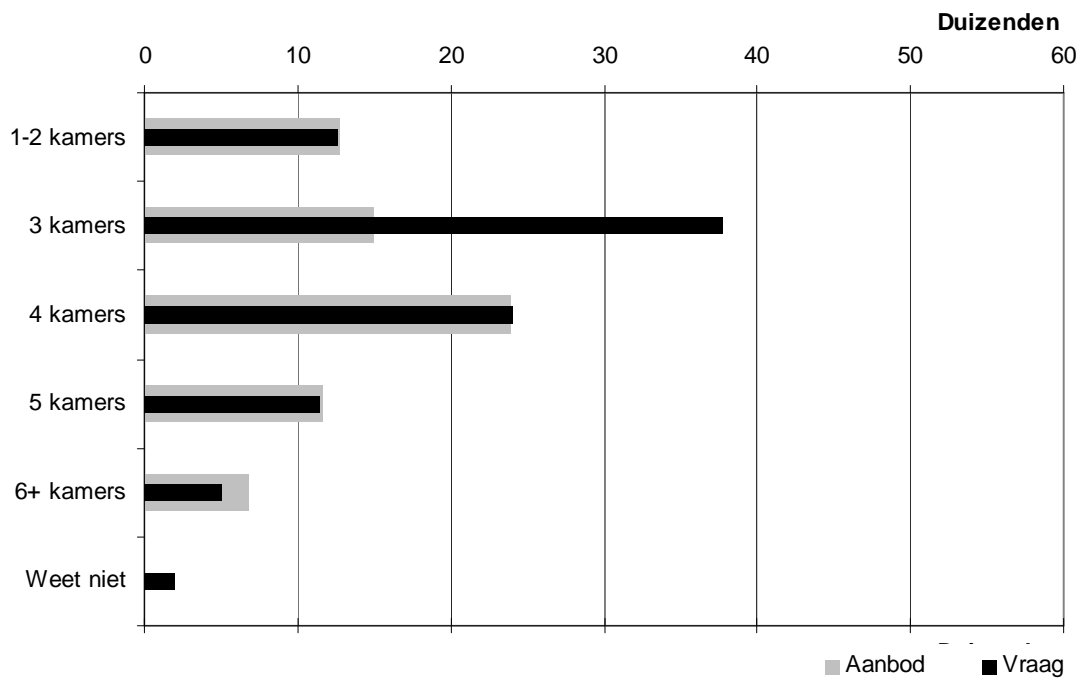


Figuur 3.3 Vraag en aanbod naar eigendomsvorm en prijs voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen 2009 (Bron: WoON2009)¹¹



¹¹ ABF maakt standaard gebruik van de €174.000 grens. Deze wijkt licht af van de €172.000 variant van de stadsregio.

Figuur 3.4 Vraag en aanbod naar kamertal voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen 2009 (Bron: WoON2009)

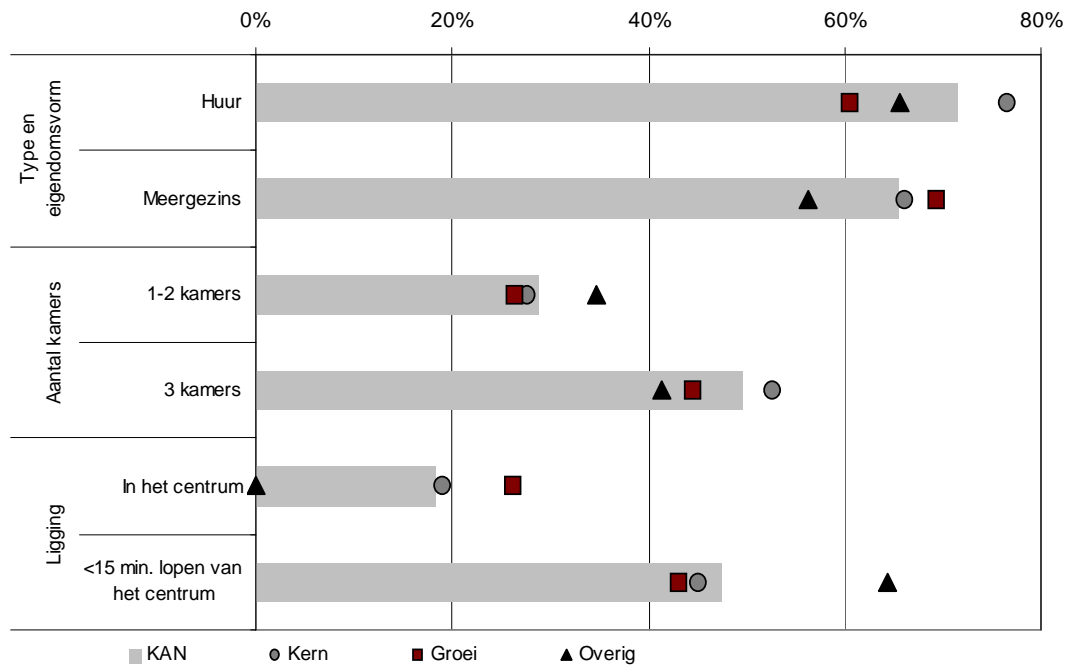


3.3 De vraag van starters

Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. Starters hebben een grotere kans om te verhuizen dan doorstromers. Zij staan vaak aan het begin van hun studie-, arbeids- en/of huishoudenscarrière en zijn nog flexibel in het aanpassen van hun woonomstandigheden aan veranderingen in hun leven.

Starters in de stadsregio willen voornamelijk huren (70%), opteren meer voor meergezinswoningen (65%), kiezen voor kleinere woningen tot 4 kamers (80%) en zoeken zeker niet altijd een woning in het centrum van dorp en stad. Starters in de voormalige groeigemeenten en landelijke gemeenten hebben iets afwijkende wensen ten opzichte van starters uit de Kernregio: iets meer koop, iets meer grondgebonden woningen en iets grotere woningen¹².

Figuur 3.5 Woonwensen van starters naar eigendom, vorm, kamertal en ligging voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen en de drie subregio's, 2009 (Bron: WoON2009)



¹² Het aantal respondenten op stadsregionaal niveau is 272, uitgesplitst naar subregio's zijn de aantallen beperkt (Arnhem: 65, Nijmegen: 116, de rest van kernregio: 16, de groeimeenten: 48 en de overige gemeenten: 27. Hierdoor zijn de intervallen op zelfs subregionaal erg groot. Voor Nijmegen is het 95% interval -ruim 7%-, voor de overige gemeenten 15% aan beide kanten.

3.4 De vraag van senioren

De eerste personen uit de babyboomgeneratie bereiken anno 2010 de leeftijd van 65 jaar. Het ouder worden heeft consequenties voor de gezondheid, de huishoudensamenstelling en de woningvraag. Het volkshuisvestingsbeleid is erop gericht ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Ook voor ouderen die slecht ter been worden moeten omstandigheden worden geschapen die ertoe leiden dat ze zoveel mogelijk thuis een gewoon leven kunnen leiden. Vertrekken als woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken moeten dan gelijkvloers liggen. De woning zelf moet op de begane grond liggen of bereikbaar zijn via een lift. Woningen die aan al deze eisen voldoen noemen we toegankelijke woningen of nultredenwoningen.

Het aantal oudere respondenten dat wil verhuizen is beperkt waardoor de betrouwbaarheidsintervallen groot zijn. Harde uitspraken zijn beperkt mogelijk. De intervallen kunnen oplopen tot wel 20%.

Ten opzichte van het WoON 2006 is het aandeel oudere *personen* van 65 jaar of ouder respectievelijk 75 jaar of ouder sterk toegenomen. Regionaal gezien slaat de vergrijzing veel minder toe in de Kernregio, maar met volle kracht in de landelijke gemeenten. De groei van ouderen in de voormalige groeigemeenten is nu nog beperkt.

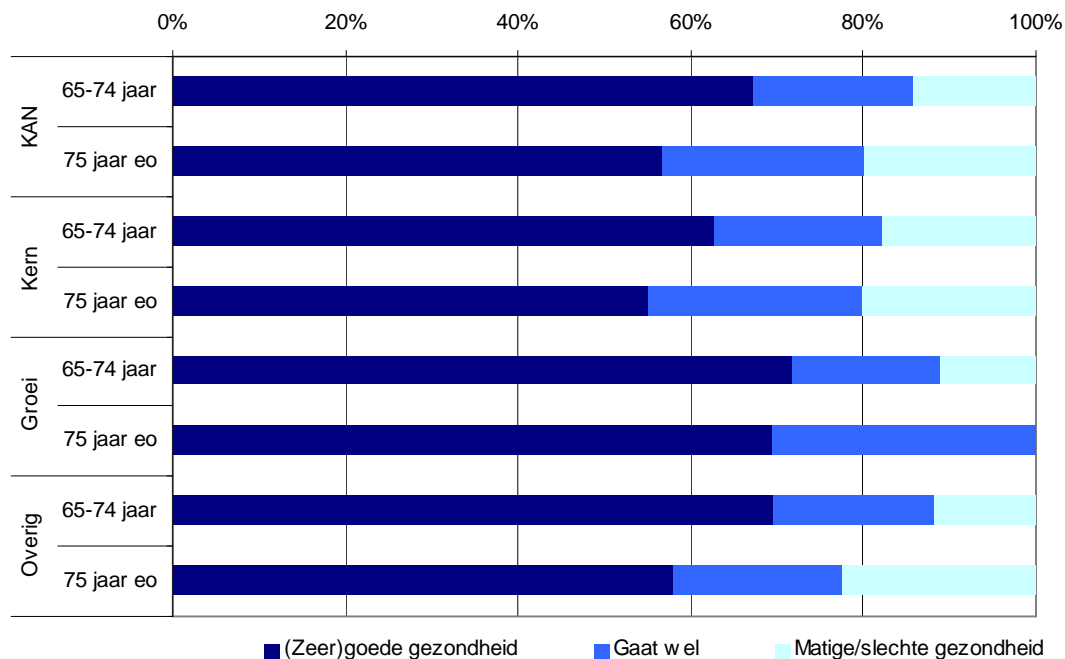
Oudere personen in de Kernregio schatten hun gezondheid als minder goed in dan die in de andere subregio's van de stadsregio.

Als alle senior-*huishoudens* (65+) onafhankelijk van hun gezondheid zouden kiezen voor een nultredenwoning dan zouden er in de stadsregio te weinig van dergelijke woningen zijn. Juist in de regio met de landelijke gemeenten waar de meeste ouderenduishoudens zijn, is het aantal nultredenwoningen naar verhouding het kleinste.

Tabel 3.5 Ontwikkeling van het aantal personen 65 jaar en ouder naar leeftijd voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen en de drie subregio's, 2009 (Bron: WoON2009)

		KAN		Kern		Groei		Overig	
		2006	2009	2006	2009	2006	2009	2006	2009
Aantal ouderen	65-74 jaar	56.427	61.182	26.735	26.196	12.639	13.732	17.053	21.254
	75 jaar eo	38.576	42.871	19.184	21.922	7.015	6.949	12.377	14.000

Figuur 3.6 Algemene gezondheid van 65-plussers (personen) naar leeftijd voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen en de drie subregio's, 2009 (Bron: WoON2009) (Nb: Groei, 75+ geen cases matige gezondheid)



Tabel 3.6 Verhouding toegankelijke voorraad 65-plushuishoudens Voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen en de drie subregio's, 2009 (Bron: WoON2009)

	KAN	Kern	Groei	Overig
Nultreden voorraad	64.600	36.300	11.800	16.500
seniorenhuishoudens (65+)	73.800	34.900	14.600	24.300
Totale voorraad	309.200	174.300	61.700	73.200
Verhouding toeg.vorr. - seniorenhh.	0,88	1,04	0,80	0,68
Verhouding toeg.vorr. - totale voorr.	0,21	0,21	0,19	0,23

Wat willen senior-huishoudens voor woningen en waar wonen ze nu? Als het aan de verhuiscandidate senioren ligt wordt de koopwoning ingewisseld voor de huurwoning, de eengezinswoning wordt verlaten ten gunste van het appartement en wordt de nieuwe woning een nultredenwoning. Het aantal verhuiscandidate senioren is echter niet hoog: van de 75.300 willen, moeten of gaan er slechts een kleine 10.000 verhuizen. Dit percentage (11%), vergelijkbaar met het Nederlandse gemiddelde, is de helft vergeleken met dat van de 35-64 jarigen en ruim een kwart vergeleken met dat van de 15-34 jarigen¹³.

Uitgaande van de wens naar nultredenwoningen blijkt overigens dat er op stadsregionaal niveau voldoende aanbod van nultredenwoningen is; niet elke senior wil immers een nultredenwoning. De verschillende subregio's van de stadsregio laten geen significant afwijkende wensen zien.

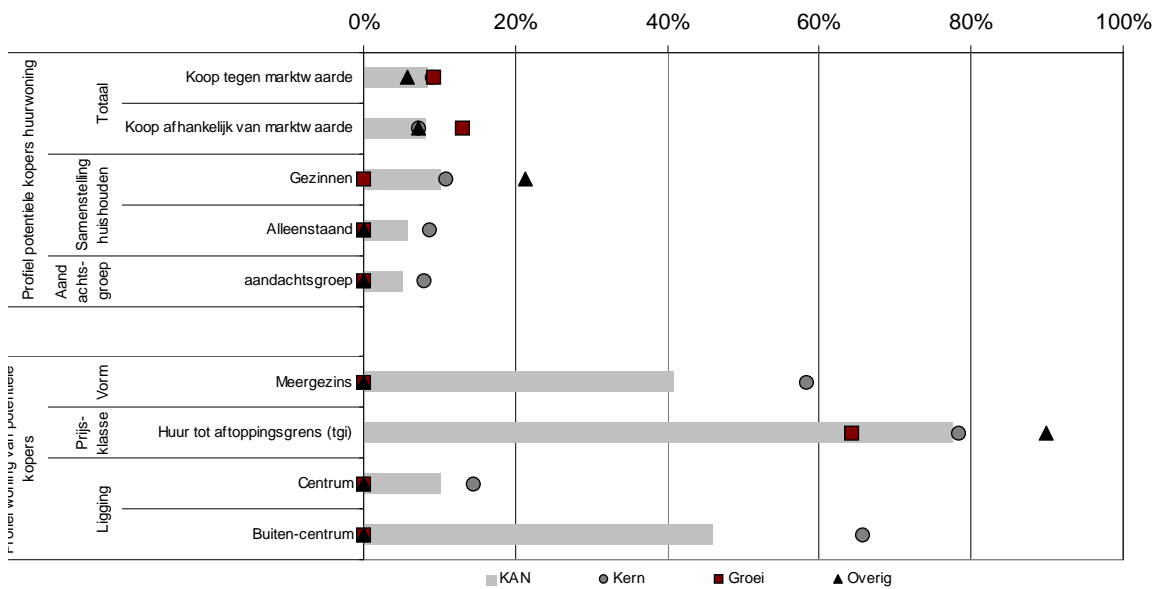
¹³ Ongewogen is het aantal 101 wat grote betrouwbaarheidsintervallen oplevert.

3.5 Huurders die willen kopen

Om verschillende redenen bieden verhurende instanties woningen te koop aan de zittende bewoners. Vraag is hoeveel interesse er hiervoor bestaat en wat de wensen zijn ten aanzien van een eventuele koop.

Rond de 10% van de huurders heeft wel oren naar het kopen van de huurwoning, waarbij gezinnen het hoogste scoren (20%). De grootste vraag komt vooral van huishoudens die in de buiten-centrum milieus wonen. De subregio's wijken nauwelijks af van de cijfers voor de stadsregio als geheel. Wanneer de vraag-aanbod verhoudingen in herinnering worden geroepen is het niet verbazingwekkend dat juist de gezinnen in de landelijke gebieden hun huurwoning willen kopen¹⁴.

Figuur 3.7 Koopwens van huurders en profiel potentiële kopers eigen huurwoning Stadsregio Arnhem Nijmegen en de drie subregio's, 2009 (Bron: WoON2009)



¹⁴ Het aantal ongewogen cases is voor de hele regio 299. Voor Arnhem en Nijmegen liggen de aantallen rond de 115 à 120. De aantallen in de groei- en overige regio's liggen tussen de 24 en 32. In Lingewaard en Overbetuwe is het aantal 3. In beide gemeenten liggen de intervallen rond de 5%; voor de overige regio's gaat het intervallen van ruim 12%.

4 Woonlasten en aandachtsgroep

In de stadsregio behoort bijna 32% van alle huishoudens tot de aandachtsgroep. De stadsregio hoger op de aandachtsgroep dan provincie en Nederland. Een niet gering aandeel huishoudens in de aandachtsgroep woont in een koopwoning: tussen de 20 en 25%. Ook de niet-aandachtsgroep woont in de huursector. Bijna een derde van de huishoudens die tot de niet-aandachtsgroep behoort, bewoont een huurwoning tot de liberalisatiegrens. Omgerekend naar het totaal aantal huishoudens is dit een aandeel van 21%. De woonquoten in de huursector liggen significant 10% hoger dan in de koopsector: 35% en 25%. Dit is grotendeels een inkomenseffect omdat huurders gemiddeld genomen een lager inkomen hebben. De kwetsbare groepen - jongeren, senioren en de aandachtsgroepen - hebben in de huursector woonquoten van rond de 40%.

4.1 Woonlasten

De woonlasten worden bepaald door het inkomen en de prijs van het wonen. Voor het inkomen worden in de tabellen en figuren twee begrippen gehanteerd: het minimum en het modale inkomen. Het minimum inkomen, zoals de bijstand, ligt voor een alleenstaande rond €9.500 en voor een gezin rond de €15.000 netto per jaar. Het modale inkomen is het inkomen net onder de maximum premie-inkomensgrens voor de Zorgverzekering. In 2008 – het meetmoment voor het WoON 2009 – lag het bruto modale inkomen op €31.000; netto is dit rond de €20.000 à €25.000. In de kernpublicatie wordt een driedeling gebruikt: onder het minimum, minimum tot 1,5 maal modaal (€30.000 netto, €45.000 bruto) en meer dan 1,5 maal modaal. De Inkomens- en vermogensgegevens zijn afkomstig van de belastingdienst. Op basis van het WoON 2009 kunnen de gemiddelde maandelijkse woonlasten worden bepaald. Het gaat hier om de netto woonlasten: de woonkosten plus de bijkomende kosten minus subsidies. De gemiddelde lasten worden per respondent bepaald en vervolgens wordt het gemiddelde bepaald.

De inkomensverdeling is scheef: de grootste groep (45%) van de huishoudens in de Stadregio heeft een inkomen tussen het minimum en de 1,5 modaal. Ruim 40% van de huishoudens zit boven deze grens. Ruim 10% van alle huishoudens behoren tot de minima. Er zijn regionale verschillen. Grosso modo is er nimmer een significante afwijking bij de middelste inkomensgroep; dat geldt niet voor de laagste en hoogste inkomensklasse. De gemeenten Arnhem, Nijmegen, en daarmee de Kernregio, hebben significant meer minima en minder hogere inkomens. De voormalige groeigemeenten hebben het hoogste aandeel met de hoogste inkomens wat eerder ook al naar voren is gekomen.

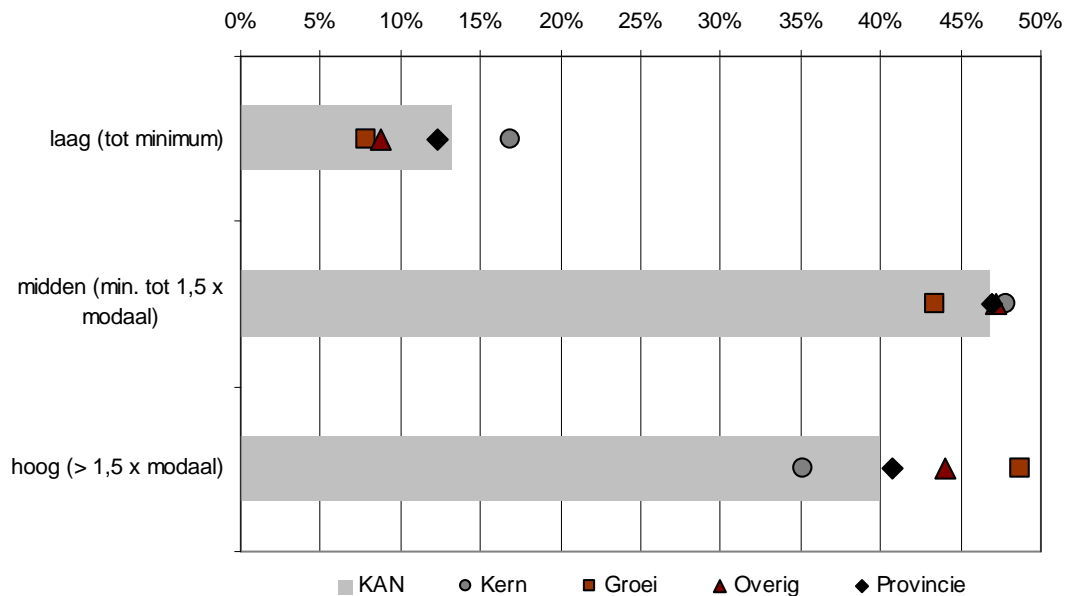
De gemiddelde woonlasten in de stadsregio bedragen rond de €700 per maand. Er zijn geen verschillen tussen de regio's en de gemeenten Arnhem en Nijmegen. Haffner e.a. (2008) merken op dat de woonlasten voor een groot deel bestaan uit bijkomende kosten. Uit hun onderzoek blijkt bij

voorbeeld dat het huurbeleid zorgt voor betaalbare huren. En hiermee doemt het normatieve begrip betaalbaarheid op.

Voor huishoudens telt naast de absolute woonlast ook de relatieve woonlast: de woonquote. Een hoge woonquote bij een laag inkomen betekent dat tal van andere noodzakelijke uitgaven niet snel gemaakt kunnen worden. Recent onderzoek toont ook aan dat steeds vaker vakantiegelden worden gebruikt om noodzakelijke uitgaven, zoals schulden, af te lossen.

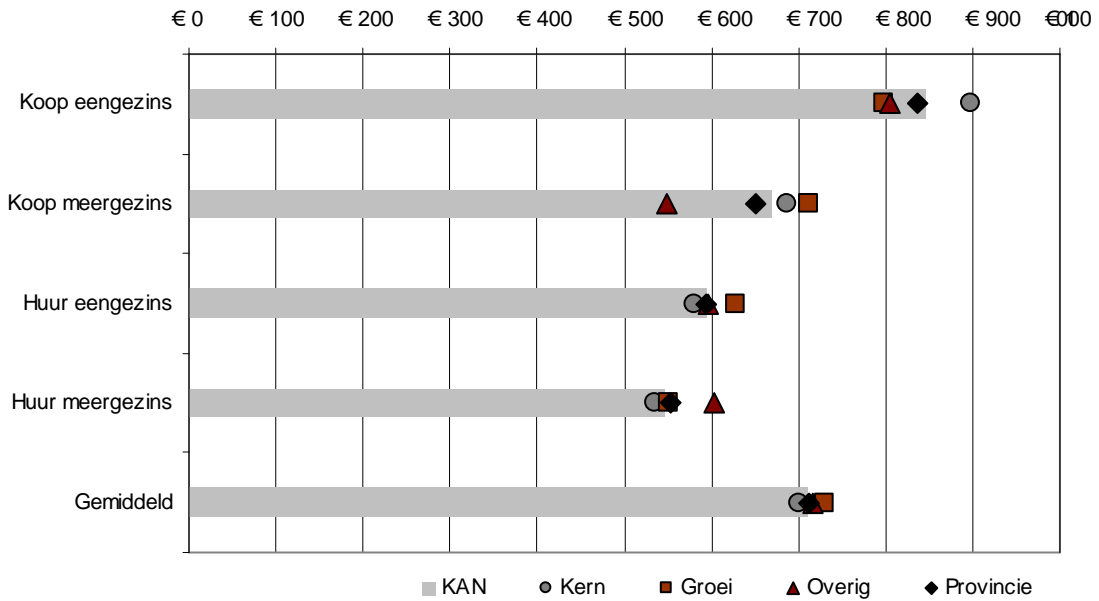
De woonquoten in de huursector liggen significant 10% hoger dan in de koopsector: 35% en 25%. Dit is grotendeels een inkomenseffect omdat huurders gemiddeld genomen een lager inkomen hebben. De kwetsbare groepen - jongeren, senioren en de aandachtsgroepen - hebben in de huursector woonquoten van rond de 40%. Uitgaande van een bijstandsuitkering betekent dit dat van €1.300 per maand rond de €800 overblijft voor alle andere uitgaven¹⁵. Opmerkelijk is dat de woonquote voor ouderen in de koopsector in de stadsregio toch nog vrij hoog is: 25% is. Binnen de stadsregio zijn de verschillen tussen de subregio's niet significant afwijkend.

Figuur 4.1 Huishoudens naar inkomen (bruto), 2009 (Bron: WoON2009)

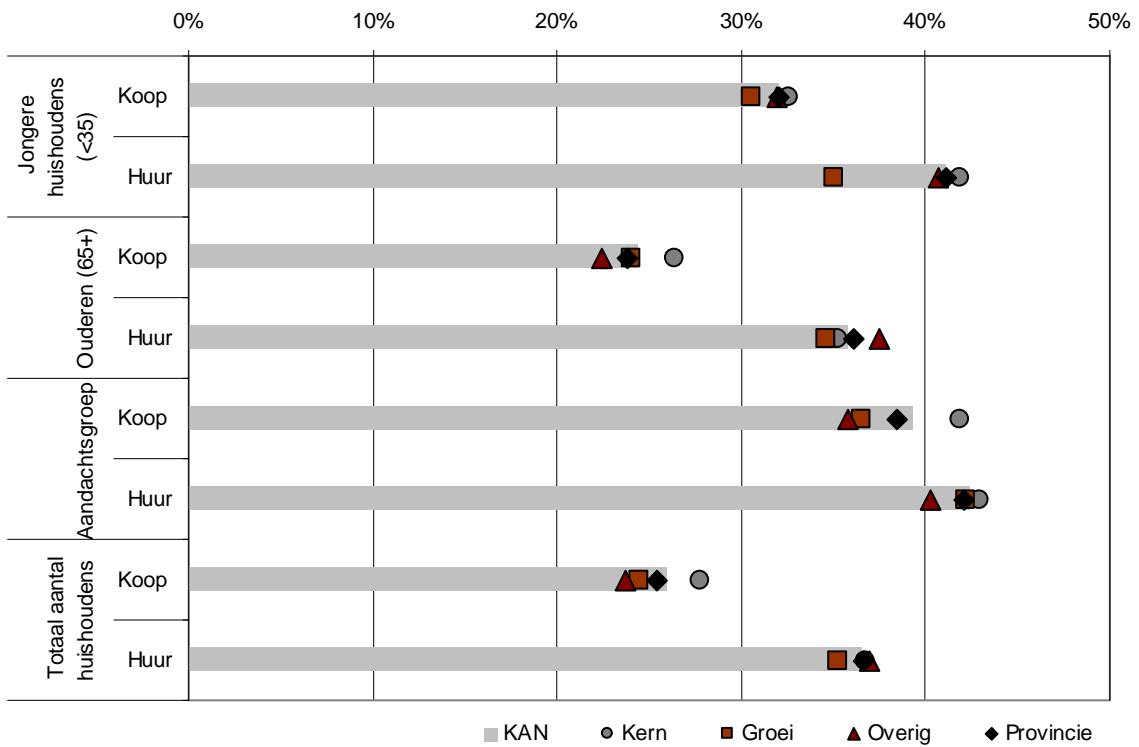


¹⁵ Zie www.nibud.nl

Figuur 4.2 Gemiddelde woonlasten naar type en eigendomsvorm woning en totaal, 2009 (Bron: WoON2009)



Figuur 4.3 Woonquoten naar eigendomsvorm woning van jongere huishoudens, oudere huishoudens, huishoudens in de aandachtsgroep en het totaal aantal huishoudens, 2009 (Bron: WoON2009)



4.2 Aandachtsgroepen

Een bijzondere groep van beleid is de groep met een laag inkomen. Deze groep wordt in het woonbeleid vaak omschreven als de 'aandachtsgroep'. De gehanteerde definitie in het WoON 2009 sluit aan bij de huurtoeslagwetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar leeftijd en huishoudensamenstelling. De inkomensdata in het WoON 2009 zijn afkomstig van de belastingdienst, wat met zich meebrengt dat het belastbaar huishoudinkomen van 2008 wordt gebruikt.

Er zijn twee variabelen van belang: het besteedbaar huishoudinkomen en het vermogen. Bij de vaststelling van het inkomen is rekening gehouden met een eventueel eigen vermogen. Huishoudens met een laag huishoudinkomen, zoals gepensioneerden, kunnen een groot eigen vermogen hebben waardoor zij in dat geval niet tot de aandachtsgroep behoren.

Samenhangend met de definitie van de aandachtsgroep wordt scheefheid gedefinieerd. Van goedkope scheefheid wordt gesproken als huishoudens die niet tot de aandachtsgroep behoren in huurwoningen wonen waarvoor ze gezien het inkomen te weinig huur betalen: de niet-aandachtsgroep die woont in een huurwoning die tot de bereikbare voorraad (< liberalisatiegrens) behoort. Van dure scheefheid wordt gesproken als huishoudens die tot de doelgroep behoren in een huurwoning wonen waarvoor ze gezien het inkomen teveel huur betalen.

Figuur 4.4 toont aan dat de kernregio sterk afwijkt van de overige regio's wat betreft de samenstelling van de aandachtsgroep. In de kernregio zijn de jonge alleenstaanden sterk vertegenwoordigd. In de voormalige groeigemeenten en vooral de landelijke gemeenten zijn de alleenstaanden ouder dan 65 jaar sterker aanwezig.

De tabellen 4.1 en 4.2 tonen de verdeling van de aandachts- en niet-aandachtsgroep over de woningvoorraad¹⁶. In de stadsregio behoort bijna 32% van alle huishoudens tot de aandachtsgroep. In de kernregio is dit percentage hoger, wat wordt verklaard door de 39% voor de gemeente Nijmegen. In de overige regio's zijn de percentages lager. Vergeleken met de provincie Gelderland (25%) en Nederland (28%) is het aandeel huishoudens in de aandachtsgroep in de stadsregio hoger.

Op het niveau van het individuele huishouden is de dure scheefheid een probleem: rond 20% van de aandachtsgroep bewoont een huurwoning boven de aftoppingsgrens; de huurtoeslag boven deze grens is beperkt. Hierdoor staat voor deze groep het beschikbare huishoudbudget onder druk. Ook macro-economisch bezien is dure scheefheid een probleem. In zeer eenvoudige balansverhalen geldt dat het oplossen van de goedkope scheefheid – ook 20% – een uitwisseling van bewoners en woningen betekent. De werkelijkheid is lastiger.

De afbakening van dure en goedkope scheefheid verschilt nogal eens tussen gemeenten. Sommige gemeenten gebruiken de aftoppingsgrens en andere de liberalisatiegrens om de bereikbare voorraad huurwoningen af te bakenen. Daarom wordt hier verder niet op deze materie ingegaan. De tabellen bieden alle ruimte voor de stadsregio om zelf de scheefheid te bepalen.

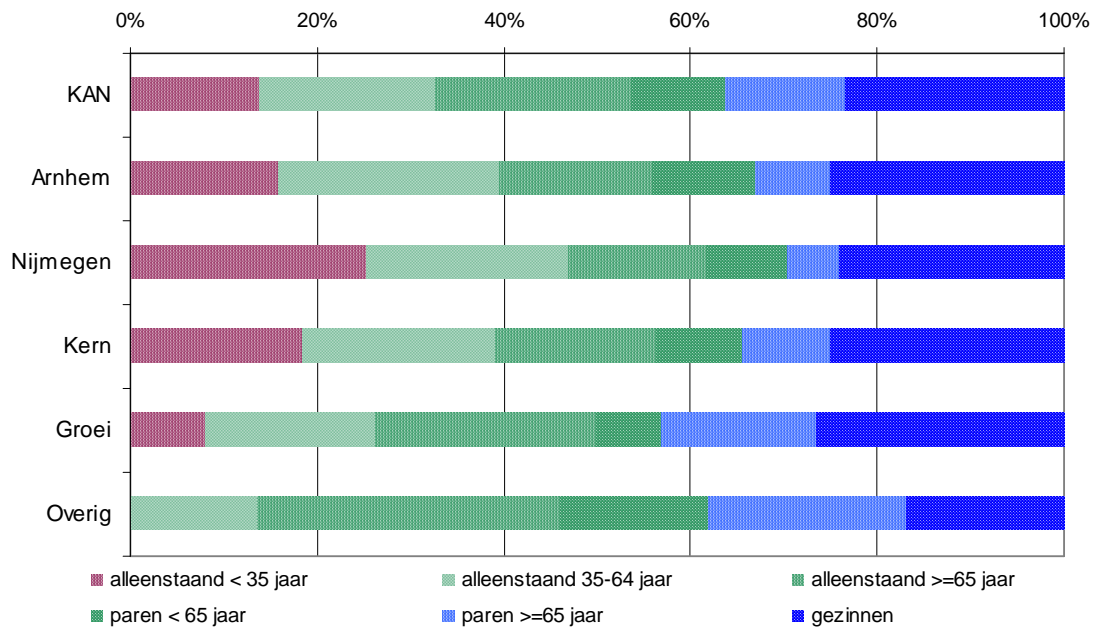
Slechts zeer weinig huishoudens van de aandachtsgroep huren boven de liberalisatiegrens: gemiddeld rond de 1%. Er zijn geen regionale verschillen en er is geen afwijking met het provinciaal en Nederlandse gemiddelde. Een niet gering aandeel huishoudens bewoont een koopwoning: tussen de 20 en 25%. Ook dit sluit aan bij het beeld voor Nederland. Ook de niet-aandachtsgroep woont in de

¹⁶ Het betreft hier alleen de aandachtsgroepen in een woning (hvs=1)

huursector. Bijna een derde van de huishoudens die tot de niet-aandachtgroep behoort woont in een huurwoning tot de liberalisatiegrens.

De tabellen 4.3 en 4.4 tonen de verhuiscapaciteit onder de aandachtsgroep¹⁷. In relatieve zin is de verhuiscapaciteit binnen de aandachtsgroep groter dan die in de niet-aandachtsgroep: een derde van de aandachtsgroep wil verhuizen tegenover een kwart van de niet-aandachtsgroep.

Figuur 4.4 samenstelling huishoudens in de aandachtsgroep voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen, de gemeenten Arnhem, Nijmegen en de drie subregio's (Bron: WoON2009)



Tabel 4.1 Aandachtsgroep in (bereikbare) huur- en koopwoningen Voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen, Arnhem, Nijmegen, de overige regio, de provincie en Nederland in absolute aantallen, 2009 (Bron: WoON2009)¹⁸

Aandachtsgroep	Woningtype	KAN	Arnhem	Nijmegen	Kern	Groei	Overig	Provincie	Nederland
Wel	< kwaliteitskortingsgrens	34.832	4.883	8.993	16.157	2.198	2.601	42.566	451.101
	< aftoppingsgrens	58.155	10.812	10.697	23.481	5.644	7.521	73.707	658.619
	< liberalisatiegrens	15.439	3.443	2.152	6.029	1.733	2.082	18.082	178.950
	>liberalisatiegrens	3.381	296	668	1.270	735	412	4.356	55.895
	< €174.000	7.140	2.336	702	3.212	90	800	9.772	119.609
	< €245.000	9.965	960	1.670	4.136	730	2.469	20.161	163.557
	< €315.000	5.530	498	956	1.954	929	1.193	15.046	109.075
	>= €315.000	7.719	829	918	2.916	665	2.391	20.473	134.651
subtotaal		142.161	24.057	26.756	59.155	12.724	19.469	204.163	1.871.457
Niet	< kwaliteitskortingsgrens	16.141	3.331	3.441	7.531	540	1.298	22.205	274.568
	< aftoppingsgrens	57.301	9.972	8.205	22.630	7.683	8.811	94.646	782.259
	< liberalisatiegrens	19.451	3.803	3.043	8.397	1.994	2.214	30.548	297.760
	>liberalisatiegrens	9.702	1.677	1.860	3.762	845	1.558	15.009	176.885
	< €174.000	22.252	4.534	3.162	8.761	3.572	2.223	31.814	434.306
	< €245.000	61.430	9.050	8.133	24.360	9.883	10.004	112.860	1.011.306
	< €315.000	42.840	3.952	5.570	13.409	10.295	9.614	103.173	821.552
	>= €315.000	75.716	8.588	8.660	26.339	14.131	17.998	188.917	1.326.374
subtotaal		304.833	44.907	42.074	115.189	48.943	53.720	599.172	5.125.010
Totaal		446.994	68.964	68.830	174.344	61.667	73.189	803.335	6.996.467

¹⁷ Het betreft hier alleen de aandachtsgroep in een woning (hvs=1).

¹⁸ ABF maakt standaard gebruik van de €174.000 grens. Deze wijkt licht af van de €172.000 variant van de stadsregio.

Tabel 4.2 Aandachtsgroep in (bereikbare) huur- en koopwoningen Voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen, Arnhem, Nijmegen, de overige regio, de provincie en Nederland in procenten, 2009 (Bron: WoON2009)

Aandachtsgroep	Woningtype	KAN	Arnhem	Nijmegen	Kern	Groei	Overig	Provincie	Nederland
Wel	< kwaliteitskortingsgrens	8%	7%	13%	9%	4%	4%	5%	6%
	< aftoppingsgrens	13%	16%	16%	13%	9%	10%	9%	9%
	< liberalisatiegrens	3%	5%	3%	3%	3%	3%	2%	3%
	>liberalisatiegrens	1%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
	< €174.000	2%	3%	1%	2%	0%	1%	1%	2%
	< €245.000	2%	1%	2%	2%	1%	3%	3%	2%
	< €315.000	1%	1%	1%	1%	2%	2%	2%	2%
	>= €315.000	2%	1%	1%	2%	1%	3%	3%	2%
subtotaal		32%	35%	39%	34%	21%	27%	25%	27%
Niet	< kwaliteitskortingsgrens	4%	5%	5%	4%	1%	2%	3%	4%
	< aftoppingsgrens	13%	14%	12%	13%	12%	12%	12%	11%
	< liberalisatiegrens	4%	6%	4%	5%	3%	3%	4%	4%
	>liberalisatiegrens	2%	2%	3%	2%	1%	2%	2%	3%
	< €174.000	5%	7%	5%	5%	6%	3%	4%	6%
	< €245.000	14%	13%	12%	14%	16%	14%	14%	14%
	< €315.000	10%	6%	8%	8%	17%	13%	13%	12%
	>= €315.000	17%	12%	13%	15%	23%	25%	24%	19%
subtotaal		68%	65%	61%	66%	79%	73%	75%	73%
Totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel 4.3 Aandachtsgroep en de verhuiscategorie voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen, Arnhem, Nijmegen, de overige regio, de provincie en Nederland in absolute aantallen, 2009 (Bron: WoON2009)

Aandachtsgroep	verhuiscategorie	KAN	Arnhem	Nijmegen	Kern	Groei	Overig	Provincie	Nederland
Wel	Wil, moet gaan	45.763	7.031	10.643	19.790	4.623	3.676	52.943	509.993
	Niet	96.394	17.025	16.113	39.362	8.101	15.793	151.221	1.361.464
subtotaal		142.157	24.056	26.756	59.152	12.724	19.469	204.164	1.871.457
Niet	Wil, moet gaan	74.859	12.703	12.521	31.254	8.958	9.423	126.406	1.094.103
	Niet	229.972	32.203	29.552	83.934	39.985	44.298	472.766	4.030.906
subtotaal		304.831	44.906	42.073	115.188	48.943	53.721	599.172	5.125.009
Totaal		446.988	68.962	68.829	174.340	61.667	73.190	803.336	6.996.466

Tabel 4.4 Aandachtsgroep en de verhuiscategorie voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen, Arnhem, Nijmegen, de overige regio, de provincie en Nederland in procenten, 2009 (Bron: WoON2009)

Aandachtsgroep	verhuiscategorie	KAN	Arnhem	Nijmegen	Kern	Groei	Overig	Provincie	Nederland
Wel	Wil, moet gaan	10%	10%	15%	11%	7%	5%	7%	7%
	Niet	22%	25%	23%	23%	13%	22%	19%	19%
subtotaal		32%	35%	39%	34%	21%	27%	25%	27%
Niet	Wil, moet gaan	17%	18%	18%	18%	15%	13%	16%	16%
	Niet	51%	47%	43%	48%	65%	61%	59%	58%
subtotaal		68%	65%	61%	66%	79%	73%	75%	73%
Totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

5 Vergelijking in de tijd

Op een aantal aspecten is het WoON 2009 vergeleken met het WoON 2006. De vergelijking toont aan dat wat ogenschijnlijk constant is op het ruimtelijke schaalniveau van de stadsregio op subregionaal niveau inderdaad dynamiek vertoont. De rimpeling uit zich vooral in de groeigemeenten en deze hangt nauw samen met vergrijzing. De vergelijking in de tijd toont dat het effect van de vergrijzing zich niet zozeer in de landelijke gemeenten uit, maar juist in de groeigemeenten. Een zeer grote groep huishoudens bereikt tegelijkertijd een nieuwe fase in hun leven en dat komt naar voren in het inkomen en woonwensen. Dat vereist ook ingrepen in de woningvoorraad en het voorzieningenniveau.

De volgende zaken vallen bij de aangegeven thema's op:

Huishoudensamenstelling

- Toename van alleenstaanden in de voormalige groeigemeenten en de gemeente Nijmegen. Beide stijgingen moeten anders geduid worden. In de voormalige groeigemeenten betreft het de vergrijzing, terwijl het voor Nijmegen de groei van jongeren betreft.
- Toename van de aandachtsgroep in de voormalige groeigemeenten en de gemeente Nijmegen. Beide toenames moeten anders geduid worden. In de voormalige groeigemeenten gaat het waarschijnlijk om een effect van de vergrijzing (pensioen), terwijl het voor Nijmegen de groei van jongeren betreft.

Huishoudinkomen

- De stadsregio is rijker geworden: het aandeel van de middeninkomens groeit ten koste van de laagste inkomensgroep.
- De gemeente Arnhem toont een grote inkomensgroei in de hoogste inkomensklasse (1,5 maal modaal en hoger).

Scheefheid

- Er is geen sprake van veelzeggende verschuivingen op het niveau van stadsregio.
- De voormalige groeigemeenten vertonen een groei van de aandachtsgroep in de bereikbare voorraad en een daling in de koop. De oorzaak zit in de vergrijzing.

De woningvoorraad

- Op het schaalniveau van de stadsregio en de subregio's is er nauwelijks dynamiek naar de combinatie eigendomsverhouding en woningtype, uitgezonderd een vermindering van de voorraad eengezinshuurwoningen. Deze verschuiving wordt mogelijk verklaard door sloop en de omzetting van huur naar koop.

Koopvoorraad

- Op het schaalniveau van de stadsregio is er nauwelijks dynamiek naar de kooprijksklassen.
- Voor de gemeenten Arnhem en Nijmegen geldt een afname van de voorraad koopwoningen in de goedkoopste prijsklasse (< €174.000).

Huurvoorraad

- Op het schaalniveau van de stadsregio is er nauwelijks enige dynamiek naar de prijsklassen. Dit geldt ook voor de subregio's.

Woonwensen

- De vraag naar eengezinskoopwoningen daalt met bijna 10%, terwijl de vraag naar meergezinshuurwoningen groeit in de stadsregio. Dit wordt grotendeels verklaard door de verschuiving in de vraag door de hoogste inkomensgroepen in voornamelijk de voormalige groeigemeenten.
- De gemeente Nijmegen laat een sterke daling van de voorkeur voor een eengezinskoopwoning zien. Deze uitkomst vraagt om nader onderzoek: is er daadwerkelijk sprake van veranderende woonwensen van Nijmeegse huishoudens of wordt de daling veroorzaakt door een veranderde samenstelling van de Nijmeegse huishoudens?
- In de voormalige groeigemeenten is de toename van de vraag naar meergezinshuurwoningen spectaculair.

Koopwensen

- Op het schaalniveau van de stadsregio is er nauwelijks dynamiek naar kooprijksklasse.
- Voor de gemeente Nijmegen geldt een toename van de vraag naar woningen in de prijsklasse €174.000-€245.000.
- De voormalige groeigemeenten tonen een zeer diffuus beeld dat niet eenvoudig te duiden is. De vraag naar woningen in de goedkoopste klasse (€174.000) en de koopklasse €245.000-€315.000 neemt sterk af ten gunste van de vraag naar woningen in klasse €174.000-€245.000 en vooral de klasse €315.000+.

Huurwensen

- Op het schaalniveau van de stadsregio is de voorkeur voor een huurwoning tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens sterk toegenomen. Eerder is gemeld dat deze verandering duidt op de wens naar meer betaalbare kwaliteit en de vraag van oudere eigenaar-bewoners die na pensionering met lagere inkomsten zijn geconfronteerd.

Particulier opdrachtgeverschap

- Ondanks alle retoriek is particulier opdrachtgeverschap een nicheproduct voor ruim 10% van de huishoudens. Er is geen dynamiek in de tijd.



Bijlage 1 Begrippen



Aandachtsgroep

De doelgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.

Belastbaar huishoudinkomen
WoON 2009 (bedragen vanwege meting 2008)

Alleenstaande tot 65 jaar:	tot €20.600
Meerpersoonshuishouden tot 65 jaar:	tot €27.950
Alleenstaande 65+:	tot €18.525
Meerpersoonshuishouden 65+:	tot €24.625

Zie Huishoudinkomen en aandachtsgroep!

Allochtonen

Een allochtoon is een persoon van wie tenminste één ouder in het buitenland is geboren.

Bereikbare voorraad

De bereikbare voorraad bestaat uit alle huurwoningen met een maandhuur tot de aftoppingsgrens. De bereikbare voorraad is in principe bestemd voor huishoudens in de aandachtsgroep.

Doorstromer

Men spreekt van doorstromen indien een huishouden binnen Nederland verhuist. Voor en na de verhuizing is het huishouden hoofdbewoner van de woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.

Dure scheefheid

Van dure scheefheid wordt gesproken als huishoudens die tot de doelgroep behoren in een huurwoning wonen waarvoor ze gezien het inkomen teveel huur betalen.

Eengezinswoning

Eengezinswoningen zijn woningen die een geheel pand vormen. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen, zoals twee onder één kap gebouwde hele huizen, boerderijen met woningen en verder alle rijenhuizen.

Goedkope scheefheid

Van goedkope scheefheid wordt gesproken als huishoudens die niet tot de doelgroep behoren in huurwoningen wonen waarvoor ze gezien het inkomen te weinig huur betalen.

Huishoudinkomen en aandachtsgroepen VROM

VROM maakt gebruik van twee soorten huishoudinkomendefinities. Voor de bepaling van de aandachtsgroepen wordt het belastbaar inkomen gebruikt. Onderstaande tabel toont voor de verschillende situaties de gemiddelde inkomens (zonder correctie van vermogen) voor aandachtsgroepen.

			Belastbaar I_BLIBHH	Netto besteedbaar inkomen I_VROMHH
		AANTAL	GEMIDDELDE	GEMIDDELDE
HUKO	koopwoning	4.120.429	€ 55.548	€ 43.310
AANDIHS2	Aandachtsg	526.892	€ 15.009	€ 22.550
AANDIHS2	Geen aanda	3.593.537	€ 61.492	€ 46.354
HUKO	huurwoning	2.876.037	€ 28.647	€ 23.226
AANDIHS2	Aandachtsg	1.344.565	€ 14.731	€ 15.08€
AANDIHS2	Geen aanda	1.531.472	€ 40.864	€ 30.372
TOTAAL		6.996.467	€ 44.490	€ 35.054

Het netto besteedbaar inkomen (I_VROMHH) van een huishouden is het inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoelage, de ziektefondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoelage, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes.

In vergelijking met andere inkomensdefinities is bijzonder dat inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld worden. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoelage, hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait daaraan gekoppeld belastingvoordeel.

In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden. Voor het bepalen van de aandachtsgroep wordt I_BLIBHH gebruikt.

Meergezinswoning

Als type meergezinswoning wordt beschouwd elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

Netto besteedbaar inkomen

Zie Huishoudinkomen en aandachtsgroepen VROM

Ouderenwoning

Een ouderenwoning is een zelfstandige woning, bestemd of geschikt gemaakt voor ouderen. Voorbeelden zijn een bejaardenwoning (aangepast voor ouderen), een aanleunwoning (nabij een verzorgingstehuis), een serviceflat (met dienstverlening) of een woonzorgcomplex (met zorgverlening).

Nultredenwoning

Toegankelijk betekent intern én extern toegankelijk. Intern toegankelijk houdt in dat vertrekken als woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken gelijkvloers liggen. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woning zelf op de begane grond ligt of bereikbaar is via een lift.

Prijsgrenzen in de huur- en de koopsector 2009

De huursector is verdeeld in 4 prijsklassen, die direct afkomstig zijn uit de IHS:

Tot de kwaliteitskortingsgrens	tot en met €348,99
Tot de aftoppingsgrens	€348,99 tot en met €535,33
Tot de liberalisatiegrens	€535,33 tot en met €631,73
Boven de liberalisatiegrens	€631,73 en hoger

De koopsector is in 4 prijsklassen verdeeld:

Goedkoop/ Sociaal	tot €174.000
NHG-bereikbaar	€174.000 tot €245.000
Middeldure koop	€245.000 tot €315.000
Dure koop	meer dan €315.000

Regionaal Inkomens onderzoek (RIO)

Het geeft de verdeling van inkomens van personen of huishouden naar landsdeel, provincie, coropgebied, grootstedelijke agglomeratie, stadsgewest en een gemeente. Het inkomensbegrip dat gehanteerd wordt in de RIO-onderzoeken 1994–2002 wijkt af van het begrip dat gehanteerd wordt vanaf 2003 (en de twee voorafgaande jaren 2001 en 2002 **ná revisie 2003**). De belangrijkste verschillen ten opzichte van het begrip dat vóór RIO 2003 werd gebruikt, zijn: De ziektekostenpremies zijn in mindering gebracht; In plaats van het fiscale huurwaardeforfait (een raming van het bedrag dat de woning bij verhuur zou hebben opgeleverd) wordt het hogere bedrag van de economische huurwaarde meegenomen; De investeringsaftrek is niet op de fiscale winst in min de ring gebracht. Door de revisie '2003' zijn de cijfers van voor 2002 vergelijkbaar met de latere jaren.

Semi-starter

Huishouden dat na verhuizing zelfstandig woont, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar was voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning.

Starter

Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.

Verhuisgeneigdheid

Huishoudens en leden van huishoudens die aangeven binnen twee jaar te willen verhuizen worden gerekend tot de groep verhuisgeneigden. Het aantal bestaande huishoudens wordt bepaald op basis van de weegfactor hweegwon, het aantal nieuwe huishoudens wordt bepaald op basis van de weegfactor gweegwon. Door beiden op elkaar te delen wordt het percentage verhuisgeneigdheid voor huishoudens bepaald. Voor de huidige woonsituatie kan het aantal leden van huishoudens niet worden bepaald met de weegfactor hweegwon, maar alleen met de weegfactor weegpers. Voor de gewenste woonsituatie wordt daarom het aantal leden van huishoudens dan wil verhuizen aangegeven.

Vraagsaldo

Het vraagsaldo is het saldo van de vraag (van doorstromers en starters) en het vrijkomende aanbod (van doorstromers). Dit saldo geeft dus aan waar spanning of juist ruimte ontstaat als iedereen de gewenste verhuizing direct zou realiseren.

Woonmilieu

Aan elke 4-cijferige postcodewijk is een woonmilieutyping toegekend. De typologie is gebaseerd op een aantal dimensies, te weten: a) dichtheid, b) bereikbaarheid, c) functiemenging, d) kwaliteit bebouwing. De woonmilieutypologie is gemaakt op basis van objectieve gegevens. De 5 woonmilieus zijn:

Centrum-stedelijk

(Historische) binnensteden, City/nieuwe stedelijke centra, centra van nieuwe steden. Essentie: centrale ligging, relatief hoge woondichtheid, functiemenging.

Buiten-centrum

Rond het centrum gelegen compact en monofunctioneel woonmilieu. Vooroorlogse etagevoor-oorlogse grondgebondenvooroorlogse herenhuizenvooroorlogse tuindorpen, naoorlogse etage, naoorlogse grondgebonden. Essentie: de stadswijk.

Groen-stedelijk

Monofunctioneel woonmilieu dat ruim en groen van opzet is in grotere gemeenten. De uitbreiding aan de stad, groeikernen en actuele uitleg vallen hieronder. Essentie: huis met een tuin.

Centrum dorps

Historische kernen, nieuwe kernen. Essentie: multifunctionele centra in kleinere kernen.

Landelijk wonen

Lage bebouwingsdichtheid in een overwegend groengebied met weinig voorzieningen. Villa wijken, wonen in het landschap, landgoederen.

In 2009 is de woonmilieu-indeling herzien. De woonmilieutypologieën in het WBO 1998, het WBO 2002 en het WoON 2006 waren gebaseerd op 4ppc. De woonmilieutypologie van het WoON 2009 is gebaseerd op (CBS) buurtcodes. Deze zijn kleiner dan de 4ppc. De berekeningswijze voor postcodegebieden en die voor buurten is in principe gelijk, maar toch is het niet mogelijk gebleken om exact dezelfde criteria te hanteren. In de uitkomsten is een verschuiving in de vraagpatronen te zien. Zo is de vraag naar woningen in het woonmilieu groenstedelijk in het WoON 2009 beduidend kleiner dan in eerdere WBO/WoON-onderzoeken. Een goede vergelijking van de uitkomsten naar woonmilieu tussen het WoON 2009 en eerdere onderzoeken is daarom niet mogelijk. VROM heeft de woonmilieu-indeling van het WoON 2009 geaccepteerd.



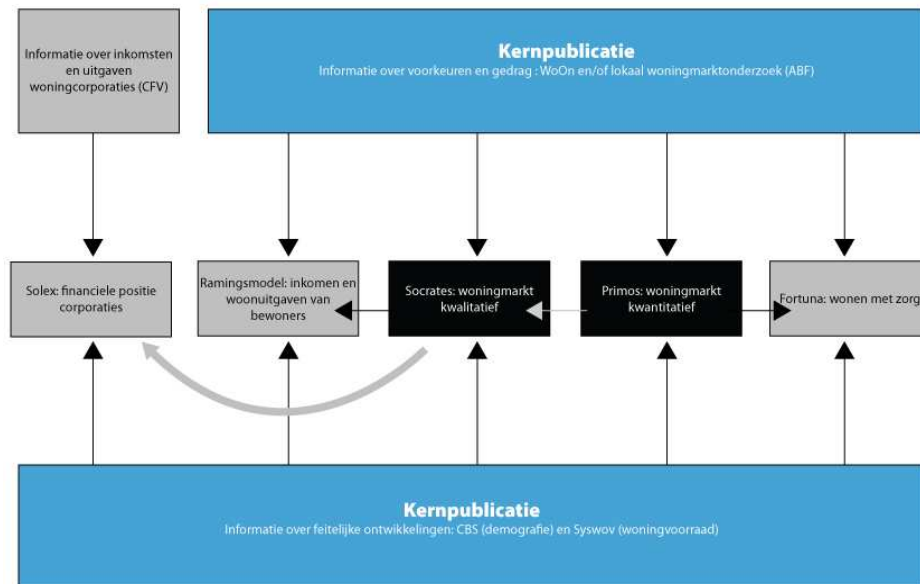
Bijlage 2 Achtergrond Kernpublicatie



De Kernpublicatie

Het veldwerk voor het WoON2009 is afgerond. De landelijke kernpublicatie, geschreven door ABF Research, is 24 maart gepresenteerd op het WoONcongres 2010 ‘Het wonen overwogen’. Het Woononderzoek Nederland (WoON) brengt driejaarlijks de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, de woning en de woonomgeving in beeld. Het is de opvolger van het WoningBehoeftte Onderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR).

Figuur B2.1 Samenhang tussen WoON, ABF-modellen en andere bronnen (Bron: ABF Research)



De regionale en lokale kernpublicaties sluiten aan op de landelijke. De thema's zijn samen te vatten als: verleden, heden en de nabije toekomst. De positionering van de gemeente/regio in de ruimte en tijd gaat in op het verleden. Het woonprofiel van de gemeente of regio beschrijft de stand van zaken. De dynamiek op de woningmarkt gaat in op de nabije toekomst. In de Kernpublicatie worden de belangrijkste indicatoren voor beleid in beeld gebracht. De Kernpublicatie combineert informatie uit het WoON, CBS-statistieken over demografie en de woningvoorraad. Deze cijfers kunnen ook basis zijn voor uitspraken over de verre toekomst zoals uit voorgaande figuur blijkt.

De kernpublicatie bestaat niet uit een dik rapport, maar uit drie deelproducten. Het *Tabellen/grafiekenboek* bestaat uit het basismateriaal voorzien van commentaar in 'bullets'. De *samenvatting* verwoordt bondig de conclusies uit het tabellenboek. De *Powerpointpresentatie* visualiseert de samenvatting.

De keuze voor de indicatoren

De keuze voor indicatoren wordt ingegeven door de theorie rond het wonen omdat dit inzicht biedt welke beleidsinstrumenten van overheden en bedrijven mensen kunnen beïnvloeden. Ons uitgangspunt is dat wonen van levensbelang is om als mens maatschappelijk te kunnen functioneren. De Utrechtse hoogleraar dr. P. Hooimeijer (2007) stelt in het advies 'Dynamiek in de derde leeftijd, de consequenties voor woonbeleid' dat een woning vijf betekenissen heeft voor mensen¹⁹:

❶ Prijs woning

De woning als investeringsgoed/consumptiegoed ofwel de prijs van het wonen.

❷ Kwaliteit woning

De woning als zorgcentrum wat betrekking heeft op de woningindeling voor eten, slapen, werk, studie, ontspanning alleen of met anderen.

De woning als activiteitscentrum wat betrekking heeft op de woningindeling voor eten, slapen, werk, studie, ontspanning alleen of met anderen.

❸ Kwaliteit woonomgeving

De woning als sociaal- en zorgknooppunt in een sociaal netwerk: burens, vrienden en familie.

De woning als vertrek- en aankomstpunt voor activiteiten buitenshuis: werk, studie en ontspanning. Dit betekent o.a. de bereikbaarheid van winkels, scholen, zorgvoorzieningen en dergelijke.

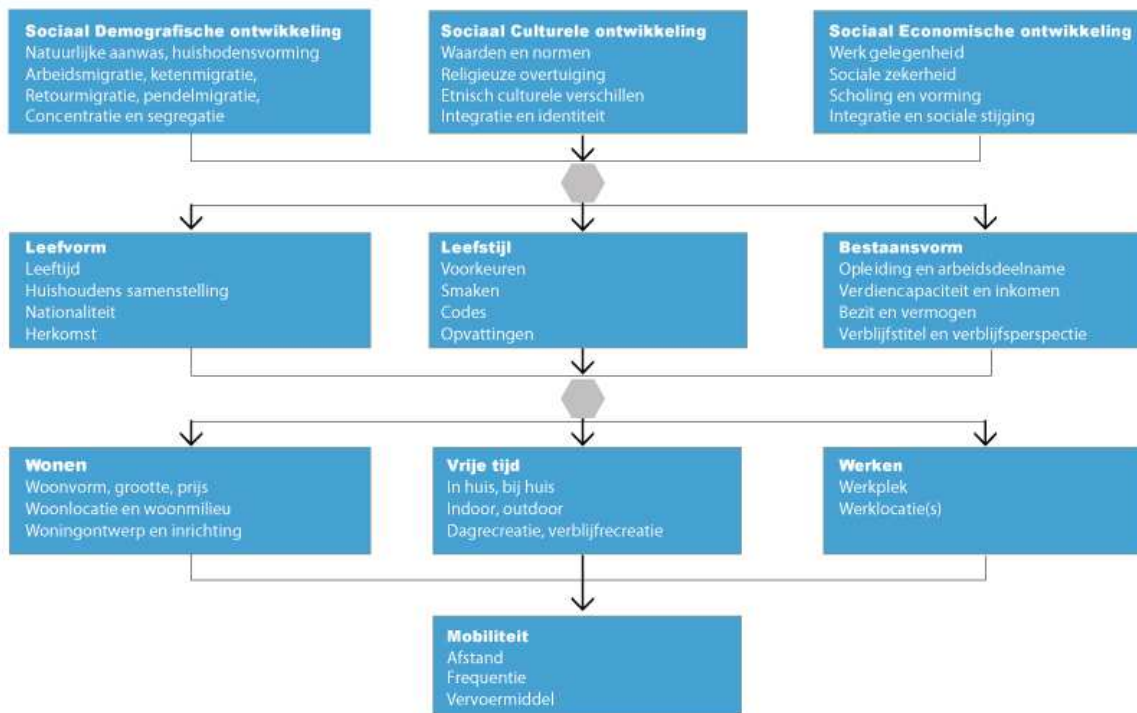
De betekenissen hangen samen met het idee van levensloop van mensen. Mensen combineren in hun leven verschillende loopbanen (carrières). De belangrijkste zijn: scholing, werk, relatie, ontspanning en wonen. Elk van de loopbanen maakt activiteiten noodzakelijk. De woning zorgt ervoor dat deze activiteiten dagelijks in de ruimte op elkaar afgestemd worden. Voorkeuren en kenmerken van de woning sluiten goed op elkaar aan. Maar door planning en onverwachte gebeurtenissen passen mensen hun loopbanen aan. Dit leidt tot andere activiteitenpatronen. Hierdoor hoeft de woning niet meer dezelfde rol te vervullen als deze voorheen had. Er ontstaat een discrepantie tussen de kenmerken en de bijgestelde voorkeuren. Wordt de discrepantie groter dan wordt een verhuizing urgenter. Een urgente vraag betekent nog niet dat de vraag ook gerealiseerd kan worden. Er moet voldoende geschikt aanbod beschikbaar en toegankelijk zijn. Hoewel bekend is dat mensen altijd water bij de wijn doen, is het zicht hebben op de voorkeuren wel relevant. Dit geldt sterk als beleid de woonconsument centraal wil stellen.

Het advies 'Demografie en Leefstijlen; over Migratie, Segregatie en Leefstijlen' van de Raad voor Ruimtelijk, Milieu- en Natuuronderzoek (RMNO 2004)²⁰ biedt een uitstekend kader om de indicatoren te kiezen omdat het advies de vijf betekenissen van het wonen en de levensloop koppelt. De begrippen Leefvorm, Leefstijl, Bestaansvorm en Wonen vormen de spil van de kernpublicatie. In de kernpublicatie en de demografische prognosemodellen (figuur B.2.1) zijn veel van de indicatoren rechtstreeks te herleiden tot dit figuur. Naast de indicatoren die betrekking hebben op bovengenoemde begrippen worden ook afgeleide indicatoren gebruikt. Een belangrijke markt- en beleidsindicator is de vraag-aanbod verhouding. Een andere indicator is scheefwonen waarbij de koppeling tussen wettelijke inkomensklassen en huurprijsklassen centraal staat. In het tabellenboek wordt per hoofdstuk ingegaan op de voornaamste indicatoren.

¹⁹ <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=42361&o=42226>

²⁰ http://www.rmno.nl/files_content/advies%20demografie%20en%20leefstijlen.pdf

Figuur B2.2 Kader voor keuze indicatoren (Bron: RMNO advies Demografie en Leefstijlen, 2004)



Relatie indicatoren en woonbeleid

Woonbeleid is gekoppeld aan het sociaal-economische, sociaal-culturele, recreatieve en mobiliteitsbeleid. Omvang en samenstelling van de bevolking zijn gekoppeld aan de arbeidsmarkt en daarmee een locatiekeuzefactor voor bedrijven en instellingen. Ze bepalen sterk de koopkracht en daarmee ook het gebruik van commerciële en niet-commerciële voorzieningen. Ook zijn ze van invloed op de mobiliteit en het gebruik van de beschikbare infrastructuur. Ten slotte bepalen omvang en samenstelling van de bevolking ook gemeentelijke en afgeleide regionale en provinciale inkomsten en uitgaven. Woningmarktbeleid heeft daarom ontegenzeggelijk een bevolkingsgerichte component.

Woningmarktbeleid is echter primair gericht op huishoudens. Het huishouden is de consumerende eenheid. Zonder een extra woning ontstaat in de regel geen nieuw huishouden (inwonen uitgesloten). Een scheiding betekent minimaal één extra woningvraag, terwijl het gaan samenwonen van twee zelfstandige huishoudens minimaal één vrijkomende woning betekent. Demografische processen in combinatie met sociaaleconomische en sociaal-culturele processen leiden echter ook 'autonoom' tot huishoudontwikkelingen. Passend woningaanbod is daarom essentieel om huishoudens vast te houden en eventueel aan te trekken.

Op regionale schaal is de invloed van bouwen echter beperkt tot de groei van bevolking en huishoudens. Deze groei wordt sterk bepaald door de ontwikkeling en de bereikbaarheid van de regionale economische werkgelegenheid. Krimpgebieden krimpen niet vanwege een gebrek aan woningen, maar vanwege de demografische samenstelling van de bevolking en het leeftijdsselectieve vertrek naar regio's met een groter potentieel aan arbeidsplaatsen binnen bereik. Binnen de regio speelt de ruimtelijke en temporele verdeling van het woningaanbod een grote rol om verschillen in de groei van de omvang en de samenstelling tussen gemeenten te verklaren.

Benchmarks

Om de scores op de gebruikte indicatoren voor een gemeente of regio te duiden zijn referenties nodig. De referentiepunten zijn tijd en ruimte.

Scores worden vergeleken met scores uit het verleden en krijgen zo betekenis. In de kernpublicatie zijn twee bronnen voor een vergelijking in de tijd. In het WoON kan beperkt in de tijd terug en vooruit worden geblikt. In de 'basisperiode' kan informatie over een verhuizing tussen het moment van ondervraging en twee jaar daarvoor worden achterhaald. In de 'onderzoekperiode' die twee jaar naar voren kijkt wordt informatie over de gewenste verhuizing beschreven. Gegevens van het CBS en SysWoV zijn voor vele jaren beschikbaar.

Een kernpublicatie op regionaal niveau vergelijkt de regio met de provincie en Nederland. Een kernpublicatie op gemeentelijk niveau vergelijkt de gemeente met alle gemeenten in dezelfde regio of grootteklasse en met Nederland. De kernpublicatie op buurniveau (indien op dat niveau oversampled is) vergelijkt elke buurt met de gemeente. Naast een vergelijking met administratieve eenheden wordt er ook een vergelijking met het functionele woningmarktgebied gemaakt. De woningmarkt werkt regionaal. Veel verhuizingen vinden binnen gemeenten plaats, maar toch is een aanzienlijk deel van de verhuizingen afkomstig van buiten de gemeente. Het is voor het woonbeleid dan ook relevant om inzicht te hebben in de relatie van een gemeente ten opzichte van de omliggende gemeenten. De woningmarkt is het geaggregeerde zoekgebied van woonconsumenten. De functionele woningmarktindeling wordt door ABF landsdekkend geschat met behulp van intergemeentelijke migratiestromen. De stromen worden gewogen door de bevolkingsomvang van de vertrekgemeenten. De woningmarktindeling wordt niet beperkt door provinciale grenzen. Hierdoor wijkt de woningmarktindeling af van de woningmarktindelingen van het WBO en het WoON. Door economische, demografische, sociaal-culturele ontwikkelingen en zeer omvangrijke bouwprogramma's (VINEX) verandert de indeling in de loop van de tijd. De dynamiek is daarmee een belangrijke marktindicator. Immers, in het woonbeleid is de ruimtelijke component belangrijk zoals blijkt uit regionale woonruimteverdeelmogelijkheden of de regionale bouwopgave. Als de administratieve regio begint af te wijken van de functionele kan woonbeleid minder effectief worden.



Bijlage 3 Veldwerk en respons

Veldwerk WoON 2009

Het veldwerk van het WoON 2009 heeft gelopen van september 2008 tot en met mei 2009. Het onderzoeksbestand is gewogen naar de situatie per 1-1-2009. In totaal zijn 78.588 respondenten ondervraagd in de genoemde periode. Vanwege onvolledigheid en inconsistentie in de antwoorden zijn 517 vragenlijsten niet meegenomen in het bestand. Het uiteindelijke onderzoeksbestand bevat 78.071 respondenten.

Onderstaande tabel B3.1 geeft aan hoe de respons verdeeld is naar de benaderingsmethode in het reguliere gedeelte en het totaal. Het merendeel van de respondenten heeft via de telefoon aan het onderzoek meegedaan (60,0%). In de oversampling zijn beduidend minder respondenten persoonlijk ondervraagd (13,7%) en veel meer respondenten via internet (24,7%). In vergelijking met het WoON 2006 zijn er daardoor duidelijke verschillen in de aandelen CAPI en CAWI respondenten. Het gebruik van verschillende waarneemmethoden kan leiden tot zogenaamde waarneemeffecten, doordat de populatiekenmerken per methode verschillen. In de weging zijn deze effecten geminimaliseerd.

Tabel B3.1 Respons WoON 2006 en WoON 2009 naar benaderingsmethode (Bron: CBS)

	WoON '06		WoON '09	
	Regulier	Totaal	Regulier	Totaal
CATI (telefonisch)	63,10%	65,00%	58,50%	60,00%
CAPI (persoonlijk)	36,90%	34,90%	33,80%	24,20%
CAWI (internet)	0,10%	0,20%	7,80%	15,90%
Totaal	41.631	64.005	40.752	78.071

Enquêteonderzoek levert door verschillende oorzaken fouten op. Steekproefonderzoek brengt selectie- en schattingsfouten met zich mee. Non-respons treedt op wanneer personen in een steekproef geen of onbruikbare informatie geven. Dat kan gebeuren omdat het niet lukt contact te maken, omdat de persoon weigert of omdat de persoon niet in staat is mee te werken. Wanneer deze personen tot een bepaalde groep horen en deze groep afwijkt van de populatie met betrekking tot de doelvariabelen, dan is de non-respons selectief.

Een effectieve en handige manier om voor selectiviteit te corrigeren is door de waarnemingen te wegen, mits de steekproeven voldoende groot zijn. Bij wegen wordt rekening gehouden met ongelijke insluitkansen van personen en wordt hulpinformatie over de doelpopulatie gebruikt. In de weging van het WoON zijn die hulpvariabelen opgenomen waarvoor de non-respons het meest selectief was. De meeste hulpvariabelen en hun populatietotalen komen uit de Gemeentelijke Basisadministratie. Besteedbaar inkomen van het huishouden is afkomstig van de belastingdienst, WOZ-waarde van het Kadaster, en eigendom (koop- of huurwoning) is afgeleid van belastinggegevens en WOZ-waarde. Het CBS weegt met registervariabelen, omdat deze overeenkomen met de stand en definitie van het populatieregister. Op verzoek van VROM is ook gewogen met leeftijd en positie in het huishouden uit de vragenlijst, omdat deze methode ook in vorige woononderzoeken is toegepast.

Om een beeld te krijgen van de selectiviteit in de (landelijke) respons is de verdeling van een hulpvariabele in het opgehoogde responsbestand vergeleken met de verdeling in het populatieregister. In het opgehoogde responsbestand van het WoON 2009 is er in meer of mindere mate sprake van een ondervertegenwoordiging bij:

20-34-jarigen;

85-plussers;

mannen;

personen met een andere herkomst dan Nederland, Suriname, Antillen en Aruba;

alleenstaanden;

personen in een centrumstedelijk of onbekend woonmilieu;

personen met een lager of onbekend inkomen;

personen in woningen met een lage, zeer hoge of onbekende WOZ-waarde.

Van een duidelijke oververtegenwoordiging is sprake bij:

60-79-jarigen;

18-19-jarigen;

Nederlanders, Surinamers, en Antillianen en Arubanen;

personen met partner;

personen in eenoudergezinnen;

personen in de hoogste inkomensklasse;

personen in woningen van 150-450 duizend euro.

Door het complexe steekproefontwerp kwam het opgehoogde responsbestand in een aantal opzichten al vrij goed overeen met het populatiebestand. De variabelen waar de non-respons het meest selectief was zaten (vrijwel) niet in het steekproefontwerp (leeftijd, geslacht, inkomen, WOZ) of waren eenvoudig (herkomst: westers/niet-westers, en positie in het huishouden: met/zonder partner).

Er is dus één weegmodel voor het gehele bestand inclusief de oversampled steekproef. Het voordeel hiervan is dat lokale cijfers optellen tot regionale en landelijke cijfers. Er is wel rekening gehouden met het verschil tussen de reguliere en oversampled steekproef door zoveel mogelijk variabelen te kruisen met de variabele *Oversampled*.

Het gebruikte weegmodel:

Oversampled (2) × Leeftijd (15) × Geslacht (2)

+ Oversampled (2) × Geslacht (2) × Herkomst (7)

+ Leeftijd (7) × Herkomst (7)

+ Leeftijd (7) × COROP (40)

+ Geslacht (2) × COROP (40)

+ Herkomst (7) × Landsdeel (4)

+ Inkomen (7) × Provincie (12) × Eigendom (3)

- + WOZ (23)
- + Gemeente (123)
- + Leeftijd (11) x Positie (5)
- + Woonmilieu (6)

Het totaal aantal huishoudens van 7,32 miljoen is consistent gemaakt met de huishoudensstatistiek (7,31 miljoen huishoudens), door de huishoudensgewichten te herwegen naar het aantal huishoudens per gemeente volgens Statline, waarbij reguliere gemeenten buiten de G31 zijn samengevoegd.

Gebruik van het uiteindelijke weegmodel gaat gepaard met een aantal kanttekeningen. Ten eerste is wegen gebaseerd op de aanname dat doelvariabelen met hulpvariabelen correleren. Niet alle doelvariabelen zullen echter even sterk correleren met alle hulpvariabelen, waardoor het beste weegmodel afhankelijk kan zijn van de doelvariabele. Ten tweede is het beste weegmodel niet te bepalen, omdat er geen objectief criterium voor is en omdat het aantal theoretisch mogelijke weegmodellen exponentieel toeneemt met het aantal hulpvariabelen. Ten derde is de steekproef binnen strata niet helemaal aselect. De respons viel lager uit dan verwacht, waardoor gedurende het veldwerk steekproefpersonen selectief zijn bijgetrokken. Daarnaast hebben niet alle respondenten via dezelfde waarneemmethode gerepondeerd, terwijl waarneemmethode (CAWI/CATI/CAPI) wel een effect kan hebben op de selectiviteit van de respons en op de antwoorden. Tot slot hebben we gekozen om één weegmodel te ontwikkelen voor het gehele responsbestand inclusief oversampling. Dit heeft als voordeel dat lokale cijfers optellen tot landelijke cijfers. Nadeel is dat het weegmodel suboptimaal kan zijn voor de afzonderlijke oversampled gebieden.

In het landelijke WoON 2009, uitgevoerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), zijn voor de stadsregio 1.972 respondenten opgenomen. De oversampling, uitgevoerd door onderzoeksbureau TNS-NIPO, heeft 1.973 respondenten opgeleverd, waardoor het totale aantal respondenten voor de stadsregio op 3.945 uitkomt.

Uit de *betrouwbaarheidsintervallen*²¹ blijkt dat bij een 50% score op een variabele uit de steekproef – bijvoorbeeld de huurkoop verhouding – het interval loopt van 48% tot en met 52% (zie tabel B3.2 onderste rij Totaal). Uit de tabel B3.2 blijkt ook dat een kleiner aantal respondenten – dit komt voor zodra vergaande uitsplitsingen worden gedaan het betrouwbaarheidsinterval snel groter wordt.

²¹ $I = 1,96 * \sqrt{(up)/n}$ of ales alternatief $I = 1,96 * (\sqrt{(up)/n}) * (1-(n/N))$. De laatste corrigeert voor de verhouding steekproef (n) en de populatie (N). Als n gelijk wordt aan de populatie is geen sprake meer van een steekproef. De correctiefactor wordt 0 en daardoor wordt het hele betrouwbaarheidsinterval logischerwijze nul.

Tabel B3.2 De respons voor de stadsregio en het betrouwbaarheidsinterval voor steekproefpercentages van 50% op een variabele en een significantieniveau van 95%

CBS code en naam	Regio	SAMPLE			Betrouwbaarheidsinterval p=q=50% en 95% significantie
		Regulier	Oversampling	Totaal	
202 Arnhem	Kern	529	711	1.240	3%
268 Nijmegen	Kern	613	746	1.359	3%
1705 Lingewaard	Kern	88	-	88	10%
1734 Overbetuwe	Kern	93	-	93	10%
209 Beuningen	Groei	47	46	93	10%
226 Duiven	Groei	47	48	95	10%
252 Heumen	Groei	36	30	66	12%
293 Westervoort	Groei	26	30	56	13%
296 Wijchen	Groei	77	75	152	8%
299 Zevenaar	Groei	65	63	128	9%
196 Rijnwaarden	Overig	21	13	34	17%
221 Doesburg	Overig	25	13	38	16%
241 Groesbeek	Overig	40	24	64	12%
265 Millingen /d Rijn	Overig	9	7	16	25%
274 Renkum	Overig	73	42	115	9%
275 Rheden	Overig	85	60	145	8%
277 Rozendaal	Overig	-	1	1	98%
282 Ubbergen	Overig	20	11	31	18%
944 Mook en Middelaar	Overig	16	9	25	20%
1955 Montferland	Overig	62	44	106	10%
Kern		1.323	1.457	2.780	2%
Groei		298	292	590	4%
Overig		351	224	575	4%
Totaal		1.972	1.973	3.945	2%

Het CBS heeft de gewogen uitkomsten o.a. gecontroleerd aan de consistentie met het aantal huishoudens en (bewoonde) woningen uit andere bronnen zoals vermeld op StatLine, de on-line databank van het CBS. De gewogen uitkomsten van de verschillende gebieden zijn in overeenstemming met deze andere bronnen. Hieronder staan de resultaten van de plausibiliteit van de steekproeven.

Het CBS heeft de gewogen uitkomsten o.a. getoetst aan het aantal huishoudens en (bewoonde) woningen uit andere bronnen zoals vermeld op StatLine, de on-line databank van het CBS. De gewogen uitkomsten van de verschillende gebieden zijn in overeenstemming met deze andere bronnen. Hieronder staan de resultaten van de plausibiliteit van de steekproeven.

Tabel B3.3 Corporatiebezit naar woningvorm voor Arnhem totaal (Bron: Plausibiliteit WoON 2009 – Oversampling (CBS, 2009))

Woningen	Data Gemeente		WOON 2009		95% BI		Binnen BI
	Aantallen	%	Aantallen	%	Onder	Boven	
eengezinswoning	11.927	44,7	14.535	45,9	12.644	16.427	-
meergezinswoning	14.371	53,8	17.152	54,1	14.859	19.444	-
onbekend	284	1,1	0	0,0	.	.	.
overig	117	0,4	0	0,0	.	.	.
totaal	26.699	100	31.687	100,0	29.017	34.357	-

Tabel B3.4 Bezit sociale verhuurders Nijmegen naar regio (Bron: Plausibiliteit WoON 2009 – Oversampling CBS, 2009)

	Data Gemeente	WOON 2009		Binnen BI
	Aantal	Aantal	95% BI Onder Boven	
Nijmegen ISV	18.287	19.554	17.754 21.353	
Nijmegen <u>niet-ISV</u>	12.027	13.578	11.625 15.530	
Totaal	30.314	33.132	30.476 35.787	-

Voor de gemeente Arnhem geldt dat het WoON 2009 de voorraad van corporatiewoningen met minimaal 2.000 woningen overschat (tabel 1.3, ondergrens 95% BI). Voor Nijmegen is er een lichte overschatting van zelfstandige woningen, omdat de ondergrens van het 95% interval niet de data van de gemeente (30.314) omsluit (tabel 1.4). Bovenstaande betekent dat de cijfers voor de Kernregio ook te hoog zullen zijn voor het WoON 2009 en in mindere mate voor de hele stadsregio. Het is daardoor ook mogelijk dat bepaalde huishoudgroepen worden over- en onderschat in het WoON 2009. Daar is helaas niets aan te doen.

Betrouwbaarheidsintervallen

Het WoON2009 is een steekproef van 78.801 respondenten. Via ophoging wordt de populatie personen, huishoudens, verhuigeneigde huishoudens en woningen geschat. Uit de verhouding tussen huishoudens en de steekproef blijkt dat de steekproeffractie iets minder dan 1% is. De ophoogfactor is dus 100. Dit heeft consequenties voor de 'hardheid' van de uitkomsten ofwel de schattingsfout.

Tabel B3.5 laat voor verschillende percentages van een uitkomst voor een 95%- betrouwbaarheid de nauwkeurigheidsmarges zien. Duidelijk is te zien hoe de spreiding en steekproefomvang de nauwkeurigheid beïnvloeden. Stel dat de verhuigeneigheid 30% (0,3 fractie) is, dan is de nauwkeurigheidsmarge bij een steekproef van 30 (n=30) 16,4%, maar slechts 0,3% bij de totale WoON steekproef van 78.801 respondenten.

Tabel B3.5 Nauwkeurigheidsmarges bij verschillende proporties en steekproefaantallen en een betrouwbaarheid van 95%

Fractie	0,1 10,0%	0,15 15,0%	0,2 20,0%	0,25 25,0%	0,3 30,0%	0,35 35,0%	0,4 40,0%	0,45 45,0%	0,5 50,0%
N									
30	10,7%	12,8%	14,3%	15,5%	16,4%	17,1%	17,5%	17,8%	17,9%
50	8,3%	9,9%	11,1%	12,0%	12,7%	13,2%	13,6%	13,8%	13,9%
100	5,9%	7,0%	7,8%	8,5%	9,0%	9,3%	9,6%	9,8%	9,8%
200	4,2%	4,9%	5,5%	6,0%	6,4%	6,6%	6,8%	6,9%	6,9%
384	3,0%	3,6%	4,0%	4,3%	4,6%	4,8%	4,9%	5,0%	5,0%
500	2,6%	3,1%	3,5%	3,8%	4,0%	4,2%	4,3%	4,4%	4,4%
1.000	1,9%	2,2%	2,5%	2,7%	2,8%	3,0%	3,0%	3,1%	3,1%
78.801	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%

In verband met deze nauwkeurigheidsmarges zijn niet alle tabellen en grafieken volledig voorzien van een waarde. Immers, op gemeentelijk of lager schaalniveau kunnen percentages gebaseerd zijn op hele kleine aantallen in de steekproef. Conform oude publicaties van het WBO en het WoON geldt dat enig cijfer dat gebaseerd is op 5 respondenten en minder niet wordt gepubliceerd.



Bijlage 4 Verhuiscapaciteit en vraag-aanbod verhouding



Verhuiscapaciteit en vraag-aanbod verhouding

Verhuiscapaciteit geeft aan welke deel van de populatie *wil, moet of gaat verhuizen*. Met behulp van de variabele HVS (huidige huisvestingssituatie) en GHVS (huidige huisvestingssituatie) kan elke vorm van verhuiscapaciteit worden bepaald. De weegfactoren HWEEGWON, GWEEGWON en WEEGPERS bepalen de aantallen.

De totale populatie bestaat uit alle huishoudens (HVS=1 t/m 5) en alle leden van huishoudens (HVS=6). Huishoudens wonen in woningen (HVS=1), (on)zelfstandige wooneenheden (HVS=2/3), bewoonde andere ruimten (BAR) (HVS=4) of zijn inwonend (HVS=5). ABF heeft de categorieën 2 t/m 5 samengevoegd tot alle andere woonruimten. De andere woonruimte is voor de werking van de woningmarkt essentieel (souterrain), maar maakt geen deel uit van de woningvoorraad. De som van woningen en de andere woonruimte is gelijk aan het aantal huishoudens. Hoe de toekomstige populatie zal zijn toont GHVS. Onderstaand toont de combinatie van de ingedikte HVS en GHVS.

Figuur B4.1 Combinatie van huidige en gewenste huisvesting voor de bepaling van de verhuiscapaciteit naar aard

HUISVESTINGSSITUATIE	Gewenst			
	Huishoudens in een woning	Huishoudens in een andere woonruimte	Lid van een huishouden	Vertrekker / buitenland
Huidig				
Huishoudens in een woning	Doorstromer	Woningverlater / Starter andere woonruimte	Huishoudenverlater woning	Woningverlater / emigrant
Huishoudens in een andere woonruimte	Woningstarter	Doorstromer andere woonruimte	Huishoudenverlater andere woonruimte	Verlater andere woonruimte / emigrant
Lid van een huishouden	Woning / huishoudenstarter	Huishoudenstarter andere woonruimte	Geen effect	Geen effect

De verhuiscapaciteit moet of naar een woning of een andere woonruimte gaan, worden/blijven lid van een huishouden of vertrekken naar het buitenland/ander woningmarktgebied. De variabelen GHVS biedt deze informatie. Voor de huishoudens geldt de weging GWEEGWON (HVS=1 t/m 5). Voor de verhuiscapaciteit leden van huishoudens geldt GWEEGWON * Toekomstige huishoudgrootte. Als van alle 100 leden in een risicobevolking ook alle 100 zelfstandig gaan samenwonen (2 personen per huishouden) dan levert GWEEGWON 50 op. Zonder de correctie zou de verhuiscapaciteit onterecht op 0,5 uitkomen (50/100). Door de weging 2 * GWEEGWON wordt de verhuiscapaciteit dus 1 ((2*50)/100).

Verhuisgeneigdheid wordt gemeten voor de gemeente of regio waar men nu woont. Men kan in de gemeente of regio blijven of vertrekken. Er wordt niet bepaald welke mensen van buiten de gemeenten of regio de gemeente zich willen vestigen. Dat gebeurt wel in de vraag-aanbod verhoudingen.

Metten van vraag-aanbod

Figuur B4.1 is ook de basis voor het bepalen van vraag en aanbod.

- Vraag: huishoudens die in de eigen gemeente of regio willen verhuizen en nu in een woning wonen (doorstromers) of in een woning willen gaan wonen (woningstarters), huishoudstarters uit de eigen gemeente of regio en vestigers van elders die een woning willen.
- Aanbod: huishoudens die in de eigen gemeente of regio willen verhuizen en nu in een woning wonen (doorstromers), een woning voor bewoning achterlaten (semi-starter), naar een tehuis gaan (woningverlating) of uit het gebied vertrekken en een woning achterlaten.

Relatie verhuisgeneigdheid en vraag-aanbod

Verhuisgeneigdheid en vraag-aanbod vertonen sterke overeenkomsten, maar mogen niet zonder meer aan elkaar gekoppeld worden. Dit heeft te maken met de selectie van respondenten, de regio en de weegfactoren.

- Verhuisgeneigdheid gaat uit van de (leden van) huishoudens die aangeven te willen verhuizen en binnen de onderzoeksregio (gemeente, regio) wonen. Waar ze naar toe willen verhuizen of dat ze een woning leeg voor bewoning achterlaten (semi-starter) is niet relevant.
- Bij vraag en aanbod wordt over een breder ruimtelijke regio gekeken. De vraag naar woningen wordt immers bepaald door alle huishoudens die binnen en naar de onderzoeksregio. De vraag bestaat dus ook uit vestigers! Bij het aanbod geldt dat binnenregionale verhuizingen en vertrekkers worden opgeteld mits deze respondenten een woning voor bewoning leeg achterlaten!
- Daarnaast is er een verschil in de weegfactoren. Verhuisgeneigdheid gaat uit van huishoudens en leden van huishoudens, vraag en aanbod gaat uit van de woningen die betrokken respectievelijk verlaten worden door huishoudens.

